

РЕШЕНИЕ

№ 443

гр. Варна, 13.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 42 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Моника Жекова

при участието на секретаря Христина Ив. Х.а
като разгледа докладваното от Моника Жекова Гражданско дело № 20213110110081 по описа за 2021 година

За да се произнесе взе предвид следното :

Производството по делото е образувано въз основа на искова молба предявена във ВРС на 08.07.2021 г., уточнявана с писмени молби от дати 27.08.2021г., 27.09.2021 г., 18.10.2021г., 16.11.2021 г. и 26.05.2022 г. Предявените с исковата молба първоначално и заявени за разглеждане искове са били с правно основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД и чл. 33, ал. 2 ЗС, като производството по делото по иска с правно основание чл. 26 ЗЗД е прекратено. С Определение № ***6/18.5.2022 г. настоящият съдебен състав е отменил протоколно определение, постановено на 18.04.2022 г. на осн. чл. 149 ГПК, с което е даден ход на спора по същество в открито съдебно заседание поради пропуск на съда, допуснат при проверка на пасивната легитимация. След изпълнение на допълнително дадените по делото указания, по делото с писмена молба от 26.5.2022 г. ищците са заявили изрично, че насочват иска си за изкупуване и срещу продавача Д. Г., прецизирали са петитума на иска си, представили са и допълнителни доказателства да вписване в АВ СВ.

Ищците по делото **Ч. Ч. Б., ЕГН ***** и К. Т. Б., ЕГН *******, двамата с адрес ***, чрез процесуалният им представител - адвокат от АК Варна И. Р., със съдебен адрес: *** са сезирали РС Варна с искова молба с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС против ответниците Д. Т. Г., ЕГН *****, с адрес *** и М. Д. М., ЕГН *****, с адрес: ***.

Ищците **Ч. и К. Б.** желаят постановяване на Решение, по силата на което съдът да допусне ищците Б.и в качеството им на съсобственици ДА ИЗКУПЯТ от ответника М. Д. М. 100 (сто) кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор № *** по КККР, одобрени със Заповед № РД 18 - 73/23.06.2008 г.на ИД на АГКК , находящ се в ***, с трайно предназначение на територията: урбанизирана , начин на трайно ползване :средно застрояване /10 до 15 м./, с площ 425 кв.м., при граници - имоти с идентификатори №, № ***, ***, ***, ***, ***, и ***, за сумата от 4 000 (четири хиляди лева) лв.. т.е. при същата цена и условия на правната сделка, сключена между ответниците, обективизирана в нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот ***, ***, рег. № ***, дело № *** г. от *** г. на нотариус А. П. - нотариус с район на действие РС

Варна , вписан в регистъра на НК под номер *** .

В исковата и уточнителни молби ищите - съпрузите Ч. Ч. Б., ЕГН ***** и К. Т. Б., ЕГН *****, двама с адрес ***, чрез процесуалният ѝм представител - адвокат от АК Варна И. Р. са навели следните фактически твърдения, относими към предявения и поддържа иск с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС:

Ищецът Б. (подал първоначално еднолично исковата молба) сочи в сезиращата РС Варна искова молба, че е собственик на една **втора идеална част от 112 кв.м идеални части** от поземлен имот с **идентификатор *** по КKKP** на гр.Варна, одобрени със Заповед № РД -18 - 73 / 23.6.2008 г. на ИД на АГКК ,находящ се в *** , целият с площ от 425 кв.м.Ч.Б. твърди, че придобил имота с покупка, обективизирана в **нотариален акт ***, т. *, рег. № *, дело № ***** г.** и от това и до сега живеел в имота и го ползвал. През м. **юни 2021 г. Ч.Б. разбрал от съсед** , че Д. Т. Г. продала на отв. М. Д. М. 100 кв.м. идеални части от дворното място, като тази продажба станала **без знанието и съгласието на Ч.Б. и на останалите съсобственици** . След като ищецът разбрал това обстоятелство, направил справка и се снабдил с копие на нотариален акт ***, ***, рег. № ***, дело *** г. По същество се твърди, че сделката била извършена без знание и съгласие на Б..

В уточнителна молба от 27.9.2021 г. ищецът е пояснил, че съдебната практика е трайна , че **срокът за предявяване на иска по чл. 33, ал. 2 ЗС е 2 месечен** , както и че този срок е спазен, т.к. **ищецът узнал за сделката през м. юни 2021 г.** Изрично е пояснено в цитираната уточнителна молба, че към датата на придобиване на правото на собственост от страна на ищеца върху процесния имот, **ищецът е бил в брак с лицето К. Т. Б.**, като е заявил, че същата ще участва като съищец по делото. С Разпореждане № 20642/20.10.2021 г.сътът е конституиран в качество на ищец и К. Б., като е дал възможност на ищите да отстранят нередовностите в исковата молба.

С уточнителна молба от 16.11.2021 г. ищите **Б.И са заявили ,че желаят и двамата да закупят 100 кв.ид.ч. от процесния имот**, повторили са твърденията си за спазен 2 м. срок за предявяване на иска по чл. 33, ал. 2 ЗС, представили са актуална скица на имота и са прецизирали петитума на иска си по чл. 33, ал. 3 ЗС, заявявайки че **не поддържат иска по чл.26 ЗЗД**. С определение № 7778/23.11.2021г. настоящия състав на осн. чл.130 ГПК е прекратил производство по първоначално предявения иск по чл.26 ЗЗД.

В срока по чл. 131 ГПК ответника по иска - М.М., чрез надлежно упълномощен процесуален представител адвокат от АК Варна Хр.Х. е изразил писмено становище по исковата молба.

На първо място отв. М., намира предявените искове за допустими, но за изцяло неоснователни поради следните съображения: Ответникът се е спрял на твърденията на ищцовата страна, затова, че : ищеца твърдял, че е собственик на 1/2 ид.ч. от ПИ с идентификатор *** по КKKP одобрени със Заповед № РД-18-73/23.06.2008 г. на ИД на АГКК, с площ от 112 кв. м. ид. ч. находящ се в *** целият с площ от 425 кв. м., че имота бил придобит по силата на покупко - продажба, обективизирана в нот. акт ***, том II, рег. № 10476, дело № 209 от 2016г., че през м. юни 2021г. ищеца, след като разбрал от съсед и се снабдил с нот.акт ***, том II, рег. № ***, дело № 184 от 2019г. установил, че ответницата Д. Т. Г., продала на вторият ответник М. Д. М., 100 кв. м ид. части от дворното място, като тази продажба станала без неговото и на останалите съсобственици знание и съгласие, че продажбата на 100 кв.м ид.ч. от недвижим имот с идентификатор ***, обективизирана в нот.акт ***, ***, рег. № ***, дело № *** год., била нищожна сделка , тъй като заобикаляла закона , поради което е отправил искане съда на осн. чл. 26, ал. 1, пр. 2 от ЗЗД във вр с чл. 17, ал. 1 ЗЗД, да прогласи нищожността на този нотариален акт, като противоречащ на закона поради липсата на съгласие на съсобствениците по чл. 33 ЗС. С оглед неправомерните действия на ответниците, ищеца молел също съда на осн. чл. 33, ал. 2 от ЗС, да допусне в качеството му на съсобственик, изкупуването на 100 кв.м ид.ч. от поземлен имот идентификатор *** по КKKP одобрени със Заповед № РД-18-73/23.06.2008 г. на ИД на АГКК, находящ се в ***, обективизирани в нот.акт ***, ***, при същите цена и условия.

При тези обобщени твърдения на ищеца, ответника по иска е изразил становището си за неоснователност на иска по чл.26 ЗЗД, иск който иск не е предмет на делото.

На второ място, а и основно, отв.М. изразява следното становище по предявения

против него иск с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС.

Ответникът оспорва изцяло твърдението в исковата молба, че едва през м. юни 2021 г. ищецът разбрал, че Д. Т. Г. продала на М. 100 кв. м. ид. части от дворното място.

Твърди се от отв.М., че ищеца и всички останали съсобственици на имота много добре знаели за продажбата, т.к. тя била многократно дискутирана между тях.

В тази връзка е наведено уточнението, че М.М. има качество едноличен собственик на строителна фирма „***“ ЕООД, която построила жилищната сграда в процесния поземлен имот и която към момента имала няколко обекта в нея, като това обстоятелство безспорно се доказвало от нотариален акт с рег.№***, дело *** от ***г. на Нотариус с рег.№*** при НК - Р. К., който ответника прилага към отговора на искова молба .

На следващо място ответника уточнява, че повече от година преди да бъде изповядана сделката и продаден процесния имот на М., собственичката Д. Т. Г. обявила за продан и предлагала на всички собственици на обекти в сградата, вкл. и на ищеца собствените си идеални части от поземления имот, както и всички свои оставали имоти в жилищната сграда.

В подкрепа на това твърдение с отговора на искова молба ответника е представил заверено за вярност с оригинала копие на нот.акт ***, том *, рег № *, дело № 185 от ***г., на Нотариус с рег.№*** при НК - А. П. , от който било видно, че освен процесните ид.части от ПИ на М. М., Д* Г., веднага след тази сделка продала на А. П. П., апартамент, паркомясто и също 100 кв.м. ид. части от ПИ с идентификатор ***, като към настоящият момент Д. Г. била собственик на още 80 кв.м. от същият ПИ, които също продавала, но ищеца не искал да ги закупи.

В случая, според отв.М. за ищеца било явно: *„по - изгодно, лансирайки версията за късното узнаване“* да осъществи по съдебен ред изкупуване на 100 кв.м. ид. части от ПИ на ответника М., при описаните в нот. акт ***, том II, рег. № ***, дело № ***г., цена и условия, отколкото по съответният пазарен ред.

Изцяло твърди отв.М., че се опровергавало в случая и твърдението на ищеца в исковата молба, че едва през месец юни на 2021г., научил от съсед и след като направил справка и се снабдил с нот.акт ***, ***, рег. № ***, дело № ***г., установил, че Д. Т. Г., продала на М. Д. М., 100 кв.м. ид.части от дворното място, като тази продажба станала без неговото и на останалите съсобственици знание и съгласие. Това било така, сочи ответника М., защото единият от съсобствениците на ПИ - А. П. П., знаел за продажбата тъй като продажбата на неговия апартамент, паркомясто и ид.части от ПИ, били извършени в един и същи момент, от един и същи продавач с тази на ответника М.. Това ответника счита за безспорно. Дори номерата на нотариалните актове , подчертава отв.М., че били поредни.

На последно място отв.М. е обобщил, че след като се вземе предвид, че ищеца Б. и лицето А. П. П., са съседи /апартаментите им били един над друг/ ползвали съседни паркоместа с номера 3 и 4, било *„ много интересно ”*, как ищеца разбрал за продажбата на ид.части от ПИ, едва през м.юни на 2021г.

С оглед изложеното, ответника моли съда да отхвърли исковата претенция, като неоснователна и недоказана, както и да му присъди сторените по делото разноски. В подкрепа на възраженията си против основателността на иска, а и искането до съда, ответника е направил доказателствени искания.

В срока по чл. 131 ГПК ответницата по делото Д. Г. не е депозирала становище по предявения иск.

В последното по делото открито съдебно заседание от 27.01.2023 г. ищците Ч. Ч. Б. и К. Т. Б., представлявани от адвокат И. Р. подържат предявения иск, молят иска да бъде уважен като основателен и доказан ведно с присъждане на сторените по делото съдебно - деловодни разноски .

Ответникът М. Д. М., представляван от адвокат Х. Х., поддържа становището си за неоснователност и недоказаност на иска, като моли искът да бъде отхвърлен ведно с присъждане на разноските по делото.

Ответницата Д. Т. Г., представлявана от адвокат В. В., моли съда да отхвърли исковата

претенция на ишците като неоснователна и недоказана .

СЪДЪТ , въз основа на събраните по делото доказателства, твърденията и възразенията на страните, съгласно нормите на чл.235 и чл.236 ГПК приема за установено и доказано по делото от **ФАКТИЧЕСКА СТРАНА** следното :

На ***** г.** в град **Варна** , пред нотариус **А. П.** е била изповядана **правна сделка - покупко - продажба** на недвижим имот, обективирана в нотариален акт *****, *****, рег.№ *******, дело № ******* г.; акт вписан в **АВ СВ дв.вх. рег. – ***** , вх.рег. № ***** /***** г , акт № ****** ,т. ******. Цитирания нотариален акт е приобщен в заверено за вярност с оригинала копие на **лист 12 - ти по делото** и от съдържанието му се установява, че на дата **30 юли 2019 г. в град Варна** **ответницата Д. Т. Г. ЕГН ******* е **продала на ответника М. Д. М. ЕГН ******* **следния недвижим имот : 100 (СТО) квадратни метра идеални части** от **поземлен имот , находящ се в гр.Варна** , община ******, обл.******, район „******„ с административен адрес ул. „ ***** „, № ******* съставляващ имот с **идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастрални регистри , одобрени със Заповед № РД - 18- 73/ 23.06.2008 г. на ИД на АГКК , последно изменение със Заповед № КД -14-03-164/ 19.02.2010 г. на Началник на СГКК - Варна, целият с площ от **396 кв.м.** по документ за собственост, а по скица **425 кв. м** , с трайно предназначение на територията : урбанизирана , начин на трайно ползване : средно застрояване (от 10 до 15 м) , стар идентификатор : ********* , ********* , номер по предходен план : ****** , ******* , квартал ***** , при граници : имоти с идентификатори ******** , ******* , ******* , ******* , ******* и *******, за сумата от **4000 лв.** , за която сума е посочено в нотариалния акт, че е изплатена от купувача на продавача преди подписване на нотариалния акт.В нотариалния акт е вписана и данъчната оценка на имота **3 746,88 лв.** като са изброени представените документи при сключване на покупко - продажбата (л.14 от делото) .

Приобщеното по делото на **лист 24 - ти** заверено за вярност с оригинала копие на **данъчна оценка на недвижимия имот с идентификатор ***** , целият с площ от **425,00 кв.м** отразява данъчната оценка на целия имот /земя / от **общо 13 025,70 лв.** , както и вписване на размера на притежаваните **идеални части от ишците К. Б. и Ч. Б. ид.ч. - 28/245 с данъчна оценка на тези ид.ч. от 858,20 лв.** , или за 1 кв. м. от имота данъчната оценка е възлизала на **30,65 лв.**

От приобщената на **лист 25 - ти скица** на имота , представена в заверено за вярност с оригинала копие е видно, че **поземления имот с идентификатор ***** е с площ от **425 кв.м.**, с граници - имоти с идентификатори изброени в нотариалния акт *****, *****, рег.№ *******, дело № ******* г.с построена върху същия имот сграда 1 . На л.26-ти по делото е приобщена справка от **АВ СВ** , от която се установява, че към датата на издаване на скицата за имота **12.07.2019 г./** издадена въз основа на документ с вх.№ **01-299219-08.07.2019г./** в **АВ СВ Варна** са били вписани като **собственици на процесния недвижим имот** лицата - **М. Д. П. , Д. М. Д.**, **ответницата Д. Г. и ищеца Ч. Б.**, като **ответницата се е легитимирила като носител на вещно право на собственост съгласно нотариален акт № ***** , т.*******, рег.№ ********, д. ******** г./без данни за идеалните части /и **нотариален акт № **** , т. ******, дело ******** г. за **276/396 ид.ч.** , а ищецът **Ч. Б.** е **притежавал ½ ид.ч. от 112 кв.м.** от **поземления имот съгласно правна сделка обективирана в нот.акт № **** , т.*******, рег. № ****** , дело ******* от ******г.**

На л. 53- ти по делото е приобщено и заверено за вярност с оригинала копие на **скица на процесния недвижим имот, актуална към 25.10.2021 г.** ,от която се установява **местонахождението на недвижимия имот, границите му ,площта и липсата на промяна в идентификатора на имота .**

От приобщеното на **лист 35 -ти** по делото заверено за вярност с оригинала копие на **удостоверение за семейно положение** на **ответниците** се установява и изяснява, че **ответницата Д. Г.** е **вдовица (вторият ѝ съпруг починал на 14.1.2006 г.)** , а **ответникът М. М.** не е **женен** , поради което и на страната на **ответниците - страни по сделката покупко -продажба от *** г.** в настоящото производство не са конституирани други страни, а **единствено ишците са в граждански брак** и само на страната на ишците по делото е налице съвместна процесуална легитимация .

Ишците по делото са твърдели , че притежават право на собственост върху недвижимия имот , съсобствен с **ответницата Д. Т .Твърдението на ишците , че по време на брака си са**

придобили вещни права на собственост върху недвижимия имот, представляващ имот с идентификатор ***, съдът намира за безспорно установено и доказано по делото, като този факт е виден от справка на АВ СВ, отразяваща закупуването на идеални части от поземления имот от ищеца Б. в размер на 1/2 ид.ч. от 112 кв.м. от поземления имот съгласно правна сделка **обективирана в нот.акт № *, т.***, рег. № ***, дело ** от ***г. От приобщеното по делото на лист 6 - ти заверено за вярност с оригинала копие на нотариален акт за покупко - продажба на недвижими имоти ***, ***, рег.№ ***, дело № ** г. на Т.Б., пом.нотариус по заместване на нот. К.И. - нот. с рег. № ***, с район на действие РС Варна се установява, че на **03.06.2016 г.**, в гр.Варна лицата **Е. И. Д.а и Д. М. Д.** в качеството им на **продавачи са продали на ищите Ч. и К. Б.и** в качество на **купувачи**, недвижим имот представляващ жилище - **апартамент с идентификатор ***,*****, належащ се в ***** с площ от **72,62 кв.м.**, при посочените граници в нот.акт,ведно с **маза № *****с площ **4,50 кв.м.** и **9,6144% ид.ч.** от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място върху което е построена сградата, а **Д. М. Д.**, със **съгласието на съсобствениците си Д. Т. Г.**, дадено с декларация с нотариално удостоверен подпис с **рег.№ * от 1* г.** на Кмета на с.** , община ***и **М. М. К.**, дадено с декларация с нотариално удостоверен подпис с **рег.№ * от * г.** по регистъра на нотариус № * **Е ПРОДАЛ** на ищите Б.и идеални части от това дворно място, **възлизащи на 1/2 от 112,00 кв.м. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № *****, целият с площ по скица от **425 кв.м.**, а по документ за собственост от **396 кв.м.**, като **12,50 кв.м.** от прехвърляните идеални части от поземления имот са били обособени съгласно архитектурен проект и площообразуване, нотариален акт за учредяване на право на строеж и Споразумение за разпределяне на правото на ползване с нотариално удостоверени подписи с **рег.№ ** от ** г.** по регистъра на нотариус № * на НК като **ПАРКОМЯСТО № ***, належащо се на открития паркинг в двора на сградата, при обща данъчна оценка на продаваните апартамент и идеални части от поземлен имот **53201,50 лв.** от които **50843,90 лв.** за апартамента и **2357,60 лв.** за земята, при обща продажна цена от **56000 евро**.**

От цитирания нотариален акт съдът приема, че безспорно е доказано твърдението на ищите, че в същите в режим на СИО, са придобили чрез правна сделка покупко - продажба на **03.06.2016 г.**, в режим на бездялова съсобственост **вещното право на собственост върху една втора идеална част от 112 кв.м.** от поземления имот представляващ имот с идентификатор ***, поради което и имат качеството съсобственици на поземления имот с лицата, които притежават идеални части върху същия недвижим имот.

Ищите желаят да изкупят от ответника М. стоте квадратни метра идеални части от недвижимия имот с ид. № ***, който последният е закупил от ответницата Д. Г. по силата на договора за **покупко - продажба от *** г.**, при същите условия при които ответникът М. ги е придобил от ответницата Г., като са твърдели, че ответницата е извършила разпоредителната сделка без съгласието на ищите Б.и, които притежавали право на собственост върху недвижимия имот и в нарушение на закона - чл.33 ЗС.

Ответникът М. както бе посочено и по-горе е оспорил изцяло иска, релевирайки възражения, че ищите са знаели за продажбата от *** г., но са пропуснали срока да упражнят потестативното си право на изкупуване, сочейки че узнали за продажбата едва през месец юни 2021 г. Според ответника М., след като на същата дата *** г. Д. Г. **продала други 100 кв.м. идеални части от имота на съсед на ищите -(А.П.)**, то ищите знаели за продажбата още **към 2019 г.**, т.к. продажбите били в един и същи ден, номерата на нотариалните актове дори били поредни, а и купувачът по втората сделка бил съсед на ищите и ползвали съседни паркоместа.

За доказване на възраженията си ответникът М. е представил и по делото са приобщени на листи 81 -82 и 83 - 83, 88 и 89 писмени доказателства - заверени за вярност с оригинала копия на : **нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот ***, ***, рег.№ **, дело № **г.**, акт вписан в АВ СВ с вх.рег. № **/*** г., акт №*, т. **, д. №***г. по описа на нот.А. П. - нот. с рег. № *** и район на действие РС Варна ; **нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот № **, том *, рег.№ **, дело № **г.**, акт вписан в АВ СВ вх. рег. № *** г., акт № **, т. *, ** по описа на нот.Р. К. - нот. с рег. № *** и район на действие РС Варна ; **скица № 23381/31.08.2009 г.** на поземлен имот с идентификатор ***; **удостоверение № 95/26.08.2014 г.** за регистриране и въвеждане в експлоатация на строеж: „жилищна сграда“.

Съвкупният и поотделен анализ на цитираните писмени доказателства налага и изводите от фактическа страна, че на **16.04.2010 г. в гр. Варна**, лицата **Д. Т. Г. , Ц. И. П. , М. М. К. и Д. М. Д.** от една страна и от друга „*** „ **ЕООД ,представявано от М. М.** са учредили на **ЕООД „ *** , вещно право на строеж** върху съсобствения на физическите лица недвижим имот, представляващ **ДВОРНО МЯСТО** , с идентификатор *** по КККР на гр.Варна на адм.адрес *****, срещу задължението на ЕООД „*** „ за изброените обекти в жилищната сграда, която ЕООД - то ще построи : офис № *, офис №*, гараж № *, гараж № *, гараж № *, *** * на първи етаж , ведно с маса № *, *** * на трети етаж ведно с таванско помещение № * и маза № *, **** на трети етаж ведно с таванско помещение № * и маза №* , *** *ведно с таванско помещение № *и маза № * , паркомиято № * , паркомиято № * , паркомиято № * , срещу задължението на „ *** „ ЕООД да построи изцяло със свои сили и средства жилищна сграда, предвидена за изграждане в горепосочения недвижим имот съобразно одобрение ПУП - ПРЗ , одобрените проекти на сградата и издадените разрешение за строеж , при условията на договора . **Съгласно т.4** от договора лицата **Д. Т. Г. , Ц. И. П. , М. М. К. и Д. М. Д. са запазили са себе си и взаимно са си учредили безсрочно вещно право на строеж** в горепосочения имот за следните обекти в сградата , които ще бъдат построени от „*** „ ЕООД съгласно действащия ПУП - ПРЗ и одобрения архитектурен проект , и на които ще станат собственици след построяването ѝм , а именно : **А).За Д. Г. - *** * на първи етаж** ведно с маза № * и паркомиято № * , както и *** * на втори етаж, ведно с маса № * и паркомиято № * , както и *** *ведно с маза №* и паркомиято № * ; **Б). За Д. Д. - *** *а първи етаж**, ведно с маза №* , както и паркомиято №* , като правото на строеж върху обектите на Д. Д. е било учредено при условията на учредено и запазено безвъзмедно и доживотно вещно право на ползване за тези обекти, след построяване за Ц И. П.а **В). За М. К. - *** * на втори етаж**, ведно с маза № * и паркомиято № * . **Съгласно т. 6** от договора , **Д. Т. Г. , Ц. И. П. , М. М. К. и Д. М. Д. са дали съгласието си на „*** „ ЕООД чрез управителя и едноличен собственик на капитала М. Д. М.** да продава от учреденото в негова полза вещно право на строеж **само за три обекта** по него избор от всичките, за които има учредено подробно описано и индивидуализирано в т.1 от договора право на строеж , ведно с принадлежащите ѝм изби , на когото намери за добре и при каквито цени и условия уговори с всяко трето лице .

Видно от приобщеното на лист 89 - ти по делото заверено за вярност с оригинала копие на **Удостоверение № 95 /26.08.2014 г.** за регистриране и въвеждане в експлоатация на строеж „, жилищна сграда „, сградата построена в УПИ *** , ** , кв. ** , по плана на 27 м.р-н гр.Варна, район „“, ул. „* , * е въведена на 26.08.2014 г. в експлоатация , на осн. чл. 177, ал. 3 ЗУТ , въз основа на заявления на възложителите :1.“ *** „ ЕООД; 2.Д. Т. Г., 3.М. М. К., 4.Д. М. Д. , 5. М. С. И., 6. Р. И. И. , 7.П И. И., 8. И. И. П. ,9. Г. А. Г. и 10.А. С. С .

Анализа на договора за учредяване на вещно право на строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация обосновават и извода, че съсобствениците на дворното място са учредили в полза на „*** „ ЕООД ,представявано от ответника М. вещно право на строеж през 2010 г., а сградата е била построена и въведена в експлоатация през 2014 г. ,като още към 2010 г. съсобствениците са определили за себе си кои самостоятелни обекти ще получат ,в частност за ответницата Д. Г. - вписаните в т.3 , буква А .

От приобщения по делото на **листи 81 и 82** в заверено за вярност с оригинала копие на договор за **покупкпо - продажба на** недвижим имот , се установява твърдението на ответника, че на дата *****г. в гр.Варна** ,пред **нотариус А. П.** ответницата **Д. Г. е продала на А. П. П.** следните **свои собствени недвижими имоти** : *** * - имот с ид.№ ***.**, находящ се на първи етаж в жилищната сграда в гр.** , ул.“ * , **, с площ на имота 48,96 кв.м ведно с **маза *** с площ 4,23 кв.м и **6,5273 % идеални части** от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място , в което е построена сграда № 7 , съставляващо поземлен имот № *** , **12,50 кв.м. идеални части** от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ид.№ ***** целият с площ **396 кв.м** по документ за собственост , а по скица **425 кв.м** , обособени като **ПАРКОМЯСТО № *** , разположено в открития паркинг на двора , с площ 12,50 кв.м и **100 кв.м идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ид.№ ***** –**с посочени данъчни оценки и обща цена на продаваните имоти от 20 000 евро .**

Сравнението на номерата на нотариалните актове от една и съща дата *** г., приложени на л. 12-14 и 81 -82 , води до извода, че първо е съставен акт *** , а след това акт

***** като продавач и по двете сделки е ответницата Д. Г. , а купувач по първата сделка ответника М. М. , а по втората лицето А. П .**

И при двете сделки отв. Д. Г. е отчуждила идеални части от недвижимия имот с ид. № *, като е прехвърлила право на собственост на отв.М. върху 100 кв.м идеални части при данъчна оценка на тези идеални части 3 746,88 лв. срещу продажна цена от 4 000 лева, а на А.П. е продала други 100 кв.м ид.ч. от същия имот при същата данъчна оценка, без да е посочено за тези 100 кв.м. каква е частта от общата продажна цена на всички имоти вписани в нот.акт *** .**

Отделно от горното, при сравнение на цитираните нотариални актове от дата * г. с данните вписани в нотариалния акт от 3.06.2016 г. с който ищите Б.и се легитимират като съсобственици на ½ ид.ч. от 112 кв.м от поземления имот , се установява , че към 3.6.2016 г. Д. Г. и Д. Д. са дали изрично съгласието си ½ ид.ч. от 112 кв.м от поземления имот да бъдат продадени от Елеонора Д.а и Д. Д. на К. и Ч. Б.и , докато в последващите продажби на идеални части от имота извършени от Д. Г. към ответника М. и към трето на спора лице съгласие на съсобственици за продажбата не е било представяно при сделките .**

Спорният по делото въпрос е след като продажбата на процесните 100 кв.м идеални части от поземления имот е била извършена от Д. Г. към ответника М. в един и същи ден с продажбата на други 100 кв. м. към съсед на ищите А. П. на една и същата дата и пред един и същ нотариус на *** г., ищите Б.и към кой момент са узнали за продажбата на идеалните части от имота , обективирана в нотариалния акт *** , дело № *** г. - към датата *** г., както се възразил ответника М. или както твърдят ищите през месец **юни 2021г.(почти три години след продажбата) .**

За установяване на този основен спорен въпрос по делото **са допуснати гласни доказателства** както в полза на ищите, така и в полза на ответниците . В последното по делото открито съдебно заседание съдът е заличил допуснатите в полза на ответницата Д. Г. гласни доказателства поради оттегляне на искането и по делото са разпитани водените от ищите и от ответника М. свидетели.

В Протокол № 419 /27.1.2023 г./ . 174 - 177 / са обективирани показанията на водените от ищите свидетели - **И. Т. Г. и А. С. С.** и водените от ответника М. свидетели - **М. М.ова К. и Г. В.ов А. .**

Свидетелят **И. Г.** сочи пред съда, че заедно със съпругата си обитава *** 3 в процесния имот , познавал ищеца Ч. , като и ответницата Д. и ответника М. М.. Назад във времето , с ответника М., св.Г. имал уговорка /при закупуването на жилището от съпругата на ищеца/ ответника М. да прехвърли на св.Г. земя за паркомъсто , прилежащи части и с тази идея свидетелят бил в очакване по някакъв начин това да се случи . До момента , твърди св.Г., че това не се случило , но лятото на 2021 г. свидетелят разбрал от съседа си А. , че отв.Д. Г. продавала апартамента , а и имала доста собственост. По този повод, след разговор със съседа си, който живеел над него, св.Г. отишъл в апартамента на ответницата, апартамента който продавала , поискал да му прехвърли земя , т.к. знаел от съседа си, че Д. продавала земя, на което ответницата отговорила , че ще помисли , като при разговора присъствала и дъщерята на Д. Г. .

В останалата част от показанията си св.Г. твърди , че макар и в сградата да няма регистрирана етажна собственост, съсобствениците си правели на година минимум по две- три общи събрания, на които решавали общи проблеми , но на тези събрания отв. Д. Г. не присъствала, нямало провеждано общо събрание или обява по повод продажбата на апартамента от Д. нито за земята . Св.Г. твърди още, че не знае Д. да е продала земя на някой друг , но знае че при продажбата на апартамент 2 е продала на А. П. земя с паркомъсто , това знаел от съседа си А. , с него говорили по темата .

Вторият воден от ищите свидетел е техния съсед **А. С. С. .** Св.А. С. сочи , че живее в кооперацията в кв. „***“ , на *** от десетина години, т.к. преди около 7 - 8 години купили апартамента, познавал Ч., Д. и М. . За ищеца Ч. Б., св.А. С. сочи , че му е съсед , а от М. и от Д. свидетелят закупил жилището в сградата . Когато св.А.С. закупувал апартамента , уговорката била такава , че свидетелят трябвало да придобие паркомъсто , освен апартамента и гаража , на които бил собственик . Паркомъсто свидетелят твърди, че не получил, поради което лятото на 2021 г. се обадил на Д. да я пита какво станало с това място и дали евентуално има намерение да продава

земята, като съответно се поинтересувал той да купи земята. Според свидетеля ответницата Д.Г. тогава :,, нещо смотолевила ,, , а след около 2 седмици свидетелят пак и позвънил да я питал какво ставало с неговото паркомясто , на което Д.Г. му отговорила, че земята вече била на М. и М. щял да му даде паркомястото, което било обещано в сделката и по този начин свидетелят разбрал, че било продадено вече на М. .

Св.А. С. твърди пред съда , че в периода , в който живее на адреса не бил чувал Д. да е обявявала намеренията си да продава идеални части от тази земя, нямало събрание свикано по нейна инициатива да обяви своето желание, М. също не бил заявявал намерението си да купува от Д. земя . Разговорът, който свидетелят провел с Д. бил такъв, че тя му казала : ,, Земята съм я дала на М., М. ще ти възстанови и ще ти даде паркомястото , за което сме се разбрали при сделката с апартамента ,, , а на нито едно събрание не било коментирано нито паркомясто, нито собственост , нищо а и Д. живеела в *** и почти не се появявала в имота .

Водената от ответницата Д. Г. свидетелка **М. К.** е разпитана втори път по делото , в откритото съдебно заседание от 27.01.2023г. Същата свидетелка е заявила пред съда, че няма родство със страните , но уточнила в показанията си, че Д. била племенница на нейната стринка , познати били , виждали се по един път на година. Свидетелката К. твърди, че лятото на 2019 година или края на юли или началото на август ответницата отишла при нея и ѝ предложила да купи земя , обаче свидетелката имала земя , понеже кооперацията била построена на бащиното ѝ място и си имала земя, имала и паркомясто и ѝ отказала . На другия ден св.К. отишла при дъщеря си, която в момента живеела там, видяла на таблото че имало бележка, че се продава и коментирали . Това свидетелката знаела, а пък на М., че Д. продавала, свидетелката съвсем скоро научила , на някакъв от новите собственици продала Д. първо земя - Н. или нещо такова име .Според същата свидетелка в кооперацията постоянно спорели за паркоместа - кой имал право и кой нямал, но свидетелката не може да каже дали Ч. присъствал на този спор , това свидетелката знаела от зет си , в кооперацията живеела дъщеря ѝ , зет ѝ бил на събранията, а свидетелката ходела да гледа децата , но останала с убеждението че там , на събрание, се спорило, че Д. продала тази земя на М.. Твърди се от същата свидетелката, че 2019 г. имало бележка на таблото долу на входа ,че Д. продава земя, а годината 2019 г. свидетелката е уточнила след като адв.Х. я е посочил./л. 176/.

Вторият воден от ответниците свидетел **Г. А.** твърди че познава М. , Н. , Д. , абсолютно всички , т.к. бил наемател там на гараж от 2017 г., знаел абсолютно всички проблеми в страда и знаел, че наистина Д. обявявала, че продава място, в началото пишело , че продава паркомясто .Това твърди св.А., че било напечатано на лист А4, залепено на фасадата на сградата долу -горе , когато свидетелят наел гаража , а в последствие разбрал, че М. и Н. купили по 100 кв.м и останали още .Според св.А. другите съсобственици знаели затова , т.к. ,, жената си обявявала по принцип , че продава мястото . Според същия свидетел и сега Д. предлагала земята, която ѝ останала , но не с бележки - просто на М. я предлага, М. я предложил на св.А., но за 70-80 квадрата Д. искала сега много пари - 5000 лв., а на М. продала за 4000 лв. В края на показанията си свидетелят твърди , че присъствал на проблемни сбирки, на които били Д., М. ,Ч., но не познавал разпитаната преди него свидетелка , за нея знаел, че има земя. И на последно поставен от съда въпрос свидетелят дава отговор от който се установява ,че в залата е разпознал само ответника М. М., като сочи ищеца Ч. Б. като Н..

При така изложеното от фактическа страна, за да се произнесе по спора, по същество, съдът приема от ПРАВНА СТРАНА следното:

За успешното провеждане на иска по чл. 33, ал. 2 от ЗС е необходимо да се установят следните **материалноправни предпоставки**: да е налице **съпритежание на правото на собственост** върху недвижим имот, да е извършено **прехвърляне по възмезден договор** в полза на **трето за съсобствеността лице** и **без да е предложено** на другите съсобственици да закупят тази част при същите условия.

Съгл. чл. 33, ал. 2 от ЗС искът е предявим в **двумесечен срок** от продажбата. Съдебната

практика обаче тълкува корективно цитираната разпоредба, като приема, че **срокът започва да тече от узнаването** за сключената сделка и **само при наличие на отправена покана** /без значение дали е налице съответствие между съществените условия на договора в предложението и тези, при които е изповядан сделката с третото лице/, **този срок започва да тече от момента на извършване на продажбата** – решение ***3/26.10.2010 г. по гр. д. № 532/2010 г., ВКС, II г. о., решение № 197/3.08.2012 г. по гр. д. № 1430/2010 г., ВКС, I г. о. Това е така, тъй като възможността за упражняване на правото на изкупуване предполага знание на лицето за осъществяване на фактическия състав на това право- тоест за самата сделка.

В случая от събраните по делото **гласни** доказателства чрез разпита на свидетеля И. Г. , които съдът кредитира като обективни и преки , безспорно се установява, че ишците са узнали за процесната продажба лятото на 2021 г., както и че покана до тях за изкупуване ответницата Д. Г. не им е пращала преди да извърши покупко - продажбата през 2019 г.

Доколкото няма данни, които да опровергават тези показания, следва да се приеме, че именно на м.юли 2021 г. ишците са узнали за оспорваната сделка и следователно, че срокът по чл. 33, ал. 2 от ЗС е спазен. В случая, твърденията на ишците че са узнали през м.юни 2021 г. за извършената продажба обуславят допустимостта на иска, в който смисъл е и трайната съдебна практика на ВКС .

С доклада по делото съдът се е спрял върху разпределението на доказателствената тежест , като именно на база на ангажираните от страните писмени и гласни доказателства съдът приема, че предявения от ишците иск с правно осн. чл.33 , ал.2 ЗС е доказан, а възраженията на ответниците са останали недоказани .

Спор реално по делото няма , че считано от 3.6.2016 г. ишците Б.и са придобили вещно право на собственост върху самостоятелни обекти в сграда, построена върху дворно място представляващо недвижим имот с ид. № *** в гр.Варна ,кв.*** ,*** , като освен право на собственост върху апартамент с ид. № *** , маза 1 и 9,6144 % ид.ч. от ОЧС и правото на строеж са закупили от продавача Д. Д. ½ от 112 кв.м идеални части от земята , със съгласието на останалите съсобственици на земята -Д. Г. и М. Катетелиева .

Доказано е по делото , че на *** г.,в гр.Варна ответницата Д. Г. е извършила две правни сделки пред нотариус А. П. , обективирани в нотариални актове за покупко -продажба с номера 38 и 39 .

Доказано е твърдението на ишците , че на *** г. отв.Д. Г. е продала процесните 100 кв.м идеални части от поземления имот с ид.№ *** на ответника М. М. срещу продажна цена от 4000 лв., без в нотариалния акт да се съдържат данни за дадено съгласие от останалите съсобственици на земята за извършване на продажбата.

Доказано е също и твърдението на ответника М., че на същата дата *** г. ответницата Д. Г. е продала на свидетеля А. П. други 100 кв.м идеални части от същия поземлен имот, като в нотариалния акт е вписано ,че купувачът Ат.П. е закупил от продавачката Д. Г. апартамент 2 , маза 2 , 12,50 кв.м ид.ч. от поземления имот, обособени като паркомясто 4 ведно със сто квадрата идеални части от поземления имот, отново без данни в нотариалния акт продажбата на идеални части от земята да е извършена със съгласието на останалите съсобственици .

Следователно по делото **безспорно** се установява, че ишците - съпрузите Б.и притежават **идеални части** от имота, предмет на оспорената сделка, както и че разпореждане е извършено от

други съсобственик - отвл.Д. Г.. **Спорен по делото е въпроса относно изпращането на покана до ищеца/ищите за изкупуване.** В разпоредбата на чл. 33 от Закона за собствеността е въведено законодателно ограничение, при **продажба** на дял от съсобствен имот, относно избора на **купувач**, като се задължава продавачът да предложи дела си за изкупуване първо на останалите **съсобственици** и едва след техния **отказ** – на трето за съсобствеността лице. **При нарушаване на това изискване за другия съсобственик възниква правната възможност да изкупи дела на разпоредилия се съсобственик при условията на чл. 33, ал. 2 ЗС.**

В случая по делото **няма данни, че до ищеца и или ищцата** е отправяна покана да закупи/закупят идеалните части на продавача Д. Г., независимо при какви условия. Възраженията в този смисъл на ответниците са останали недоказани. При липсата на покана, следва да се приеме, че в полза на ищите е възникнало потестативното право на изкупуване.Ето защо предявения иск следва да се уважи, като се допусне изкупуване при същите условия, тоест при цена от 4000 лева.

За да обоснове по същество изводите си от правна страна за основателност и доказаност на иска предявен от ищите Б.и, съдът кредитира писмените доказателства по делото и отчасти гласните доказателства - показанията на св.Г. . От четиримата свидетели разпитани по делото, единствено свидетелят Г. дава показания, които съдът цени като преки и обективни, т.к.от една страна са логични и последователни, а от друга свидетелстват за наличието на договорки между ответниците по делото досежно продажби на паркомерста, а и неизпълнението на задължението на ответницата Д. Г. да отправи покана до останалите съсобственици при продажбата на идеални части от недвижимия имот през 2019 г.

Показанията на свидетеля А. С. съдът не кредитира , но отчасти, т.к. попадат под хипотезата на чл.172 ГПК. Св.С. не отрича, че самият той е имал интерес да закупил земя от ответницата Д. Г., но твърди че той е купил апартамента от Д. и М. както и гараж. Данни затова св.А. С. да е купил недвижимите имоти вписани в нотариалния акт с *** от двамата ответника няма , няма данни да е закупил и гараж . Ето защо при противоречието между изложеното пред съда от свидетеля А.С. с вписаното в титула за собственост, от който той се ползва, съдът счита че не следва да кредитира показанията му изцяло, а следва да се кредитират показанията на този свидетел само в частите в които се съдържат данни затова, че между ответниците е имало взаимни договорки за разпределяне и продажба на паркомерста в сградата, която се оказва построена от дружество „*** „, ЕООД с едноличен собственик на капитала отвл.М.М..

Съдът не кредитира показанията на свидетелите водени от ответника М.М., т.к. свидетелката К. е в роднински отношения с ответницата Д. Г. и при двукратния ѝ разпит е налице съществено разминаване дори в твърденията ѝ колко семейства живеят в кооперацията.От друга страна самата свидетелка е обяснила пред съда , че е посещавала имота за да гледа внуците си и от зет си научила затова че Д. продавала земята а Д. предложила на свидетелката земя точно през 2019 г. и тогава имало бележка за продажбата . Според съда вероятността св.К. да помни къде е била поставена бележка за продажба от страна на Д. Г. и кога е под съмнение, т.к. би следвало да помни какво точно се продава . При сравнителен анализ на показанията дадени от св.К. в последното по делото открито съдено заседание с показанията дадени преди да бъде отменен хода по същество на спора се установяват и други съществени различия относно момента в който свидетелката твърди ,че ответницата Д. Г. е обявила за продан земята си , като това различие не може да се преодолее с въведеното по време на разпита на свидетелката уточнение от страна на адв.Х. относно годината - 2019 г.

Последният по делото разпитан свидетел Г.А. , съдът счита , че има спорадични впечатления от имота, т.к. за разлика от св.К. сочи, че имало напечатан лист, формат А4, сложен на фасадата на сградата ,че се продава паркомясто , а според К. имало бележка че Д. продава дворно място , сложена на табло, долу до входа за съобщения .Същият свидетел е твърдял пред съда, че познава страните по делото, но при дадената му от съда възможност да посочи дали сред лицата в залата се намира някой от тях, свидетелят е разпознал ответника М. и объркал присъстващия в залата ищец Ч. Б. със свидетеля А. С. .

В обобщение, съдът намира ,че единствено и само показанията на свидетеля И. Г. са обективни и на база на тях се налага и извод, че преди отв. Д. Г. да реши да продаде на ответника М.М. процесните идеални части от съсобствения ѝ имот , не е предложила тези части за продажба на ищите, не е отправяла и покана за изкупуване , а и такива данни няма и нотариалния акт с *** (вкл. и в ***). **В контекста на изложеното по-горе е и съдебната практика обективизирана в Решение № 1/23.01.2009 г. по гр. д. № 5355/2007 г. на ВКС, П-ро г. о., с което е прието, че тежестта на доказване при възражение, че съсобствениците-ищци знаят за промяната на титулярите в собствеността от един по-ранен момент и срокът от два месеца е пропуснат, е на релевиралите възражениято съсобственици - ответниците.** Доказване на възражениято на ответниците по делото /в частност на отв.М. / че ищите са узнали по-рано за сделката , а не през м. юни 2021 г., на база на гласните доказателства ангажирани от отв.М. не е проведено.

В съответствие с изложеното по-горе съдът намира, че искът на ищите е и основателен и доказан и го уважава изцяло .

С оглед и изхода на спора , на осн. чл. 78, ал.1 ГПК на ищите се дължат съдебно - деловодни разноски .

Видно от лист 173 - ти ищите допълнително претендират 300 лв. адвокатски хонорар в писмена молба , имаща характера на списък по чл.80 ГПК .

В списъка по чл.80 ГПК , представен от ищите и приложен на 111 - ти се съдържат три разхода на обща стойност 667лв. от които 600 лв.за адвокатски хонорар, за държавна такса 52 лв. и за съдебни удостоверения 15 лв.В договора за правна защита и съдействие от 6.7.2021 г.,приобщен на л. 112 имащ характер на разписка е отразен платения в брой адвокатски хонорар от 600 лв. от ищеца Б.. Съдът присъжда в полза на ищите - съпрузите Б.и само разноските, за които има доказателства за размера и основанието ѝм , а именно сумата от общо 667 лв., но не присъжда допълнително претендирания адвокатски хонорар от 300 лв.Общият установен и доказан размер на сторените от ищите разноски следва да бъде понесен по равно от ответниците -от по 333,50 лв. за всеки ответник ,в полза на ищите - съпрузите Б.и.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА, на основание чл. 33, ал. 2 ЗС по иска, предявен от ищите **Ч. Ч. Б., ЕГН ***** и К. Т. Б., ЕГН *******, двамата с адрес ***, против **ответниците Д. Т. Г., ЕГН *******, с адрес *** **и М. Д. М., ЕГН *******, с адрес: *** **ДА ИЗКУПЯТ** от ответника **М. Д. М. 100 (сто) кв.м. ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № ***** по КККР,

одобрени със Заповед № РД 18 - 73/23.06.2008 г.на ИД на АГКК , находящ се в ***-***, с трайно предназначение на територията: урбанизирана , начин на трайно ползване:средно застрояване /10 до 15 м./, с площ 425 кв.м., при граници - имоти с идентификатори №, № ***, ***, ***, ***, ***, и ***, за сумата от 4 000 (четири хиляди лева) лв. т.е. при същата цена и условия на правната сделка, сключена между ответниците, обективизирана в **нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот ***, ***, рег. № ***, дело № *** г. от *** г. на нотариус А. П.** - нотариус с район на действие РС Варна , вписан в регистъра на НК под номер *** , на осн. чл. 33, ал. 2 от ЗС срещу сумата от 4000 лева, договорена с договор за покупко-продажба, обективиран в нот.акт ***, ***, рег. № ***, дело № *** г. от *** г. на нотариус А. П. - нотариус с район на действие РС Варна , вписан в регистъра на НК под номер *** **ПРИ УСЛОВИЕ**, че в **едномесечен срок** от влизане на настоящото съдебно решение в законна сила ищците (съпрузите) **Ч. Ч. Б., ЕГН *****, и К. Т. Б., ЕГН *****,** двамата с адрес *** **заплатят** на ответника **М. Д. М., ЕГН *****,**с адрес: *** сумата от 4000 лева.

УКАЗВА на ищците **Ч. Ч. Б., ЕГН *****, и К. Т. Б., ЕГН *****,** че ако в посочения едномесечен срок не платят дължимата поради изкупуването сума настоящото решение ще се счита обезсилено по право, на осн. чл. 33, ал. 5 от ЗС.

ОСЪЖДА ответниците **Д. Т. Г., ЕГН *****,** с адрес *** **и М. Д. М., ЕГН *****,**с адрес: *** **ДА ЗАПЛАТЯТ** на ищците **Ч. Ч. Б., ЕГН *****, и К. Т. Б., ЕГН *****,** двамата с адрес *** **СУМАТА** от **общо 667.00 лв.** (шестстотин шестдесет и седем лева) представляваща сторените от ищците по делото **съдебно -деловодни разноси**, *(от която всеки от ответниците да заплати половината или по 333,50 лв.)* на осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Окръжен съд - Варна, с въззивна жалба.

ПРЕПИС от Решението да се връчи на страните по делото чрез процесуалните ѝм представители.

Съдия при Районен съд – Варна: _____