

РЕШЕНИЕ

№ 195

гр. Кюстендил, 14.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – КЮСТЕНДИЛ в публично заседание на двадесет и девети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росица Б. Савова

при участието на секретаря Галина Г. Кирилова
като разгледа докладваното от Росица Б. Савова Гражданско дело №
20211500100229 по описа за 2021 година

Ю. Й. С. и В. О. С. - чрез адв. О. П., с адрес: гр. Кюстендил, ул. ***, са предявили срещу Е. И. К. от гр. Дупница ул. *** , искове за разваляне на договора, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт № 59, том 3, дело № 349/2020 г., вх. рег. № 646 от 02.03.2020 г. на Служба по вписванията и за връщане на платената цена за имота и разноските по договора, както следва: сумата от 27000 лв. /двадесет и седем хиляди лева/, представляваща платена продажна цена; сумата от 389,40лв. /триста осемдесет и девет лева и четиридесет стотинки/, представляваща разноски по договора за покупко-продажба. Претендират и разноски по делото.

Обстоятелства , на които се основават исковите претенции са следните: Процесният договор е сключен по време на брака между ищците, които са приобретатели по същия, а ответникът – прехвърлител. Впоследствие ищците установили, че други лица са собственици на продадения им имот, като трето лице заявило, че е сключило договор за наем и използва находящия се в имота гараж, при което същите са препятствани да използват фактически закупения от тях имот, въпреки предприетите действия по ново заснемане на имота и изменение на ПУП с оглед намерението им да строят . Ответникът К. ги е въвел в заблуждение, че той е собственик на имота, легитимирайки се като негов собственик посредством покупко-продажба от неговата майка Н. Д. К., която, от своя страна, се легитимира като собственик на база извършена обстоятелствена проверка през 2017 г. , въпреки, че имотът е собственост на наследниците на В. А. П., В.ка С. П., Д. К.ов Д. и Р.А. Д.. През месец март 2021 г. с ищците се свързал адвокат на собствениците на имота и ги уведомил, че спрямо тях ще бъде заведен иск за съдебното им отстраняване от имота.Впоследствие е предявен отрицателен установителен иск за отричане правата на собственост на ищците по настоящото дело.

Твърди се наличие на пълно неизпълнение (респ. неточно изпълнение) на задължението на продавача да прехвърли правото на собственост, при налични права на трето лице, противопоставими на купувачите . Ищците като добросъвестна страна желаят да развалят договора за продажба по реда на чл. 87 ал. 3 ЗЗД , съответно да им бъде върната платената цена като дадена при начална липса на основание, а също и разноските по

договора, както и необходимите и полезни разноси за вещта, в който смисъл е и точка III от нотариалния акт.

Възраженията на ответната страна се изразяват в следното:

Искът е недопустим, поради липса на правен интерес от предявяване на същия, тъй като не е налице реализирано съдебно отстранение спрямо ищците в производството. Ответникът оспорва твърдението на ищците, че не могат да влязат в имота, както и, че към момента на изповядване на сделката за покупко-продажба не е бил собственик на продадения имот. Оспорва и твърдението, че други лица са били собственици на имота към този момент и че отв. Е. К. е въвел купувачите - ищци в настоящото производство в заблуждение. Оспорва и твърдението на ищците, че първичното придобиване на имота от неговата майката, която впоследствие го е прехвърлила на сина си чрез покупко-продажба, е незаконосъобразно. Твърди, че имотът е придобит от праводателите на ответника на първично правно основание, а именно давностно владение, продължило необезпокоявано повече от 10 години, което е било явно демонстрирано пред всички живущи в квартала и до този период никой не е предявявал претенции, че е собственик на имота; след което му е прехвърлено правото на собственост с деривативна сделка. Счита, че заявените претенции на трети лица касаят друг имот, а не процесния, а дори и да се касае за същия имот, то тези лица са се дезинтересирали от него, тъй като не го ползват, не плащат данъци за него, както и в нито един момент през този дълъг период от време не са се противопоставили на владението на имота от праводателите на ответника. Оспорва, че лицето, което ползва наличен незаконен гараж в имота като съхранява колата си в него, плаща наемна цена на други лица, сочейки, същевременно, че това ползване е с разрешение на неговите баба и дядо. Поддържа, че към момента на изповядване на сделката К. е бил единствен и легитимен собственик на имота. Твърди, че е налице действителна правна сделка, която е породила целения вещно-транслативен ефект. Сочи, че няма каквато и да било опасност от евикция.

Съдът, при преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено следното от фактическа страна:

Процесният договор за покупко-продажба е обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 36, т. I, рег. № 0469, дело № 34/ 2020 г. (акт № 59, том 3, дело № 349/2020 г. , вх. рег. № 646 от 02.03.2020 г. на Служба по вписванията гр. Дупница). Видно от същия, ответникът Е. К. е продал на ищеца Ю. С. ПИ с идентификатор № 68789.19.324, по КKKP на гр. Дупница, одобрени със Заповед № 30005-56/30.07.2004 г. на Изп. директор на АГКК, с административен адрес на имота: гр. Дупница, ***, с площ 281 кв. м на цена 27 000 лв., изплатена от купувача на продавача изцяло и в брой преди подписване на договора. Отделно е платена и сумата 389,40 лв. като дължима нотариална такса – срвн. сметка / фактура – л. 7 от гр. дело № 904/2021 г. на ДнРС. Сключването на договора извършено по време на брака между ищците – срвн. удостоверение за сключен гр. брак, издадено въз основа на акт за сключен гр. брак от 10.06.2012 г. (л. 62 от делото).

Видно от нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по давностно владение, № 48, т. IV, рег. № 4725, д. № 555 /2017 г. от 29.12.2017 г. на нотариус Ст. Сотиров, с район на действие ДнРС, като собственик на горепосочения ПИ с идентификатор № 68789.19.324, по КKKP на гр. Дупница е призната Н. Д. К.. Същата, майка на ответника, е разпитана като свидетел в настоящото производство (срвн. протокол от съдебното заседание на 15.04.2022 г.). В показанията си тя поддържа, че имотът, който синът ѝ е придобил от нея чрез покупко-продажба (в цитирания по-горе нот. акт № 36/02.03.2020 г. е посочено, че при съставяне на акта са представени документи, удостоверяващи правото на собственост, сред които и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот – акт № 166, т. II, рег. № 2692, дело № 328/19.07.2018 г.) се намира срещу къщата, построена от родителите ѝ (с адрес в гр. Дупница, ул. ***), в която живее; съответно имотът е обработван от родителите ѝ още от 1970 г., като в известен период са отглеждали и животни, а впоследствие след смъртта на родителите ѝ през 2001 г. тя и съпругът ѝ са продължили да го обработват, отглеждайки зеленчуци и никого друго, освен родителите ѝ, не е виждала в

имота. Сочи още, че неин съсед от наоколо се наблизо блок ползва гараж, който се намира в имота, но никога не е ставало въпрос да преустанови ползването, а свидетелката не знае с чие разрешение е станало това, счита, че е възможно и родителите ѝ да са ѝ позволили. Същата посочва по-голяма площ (около 500 кв.м) и твърди, че никой не ѝ е гонил от имота, който са приели за собствен, нито са ѝ известни уговорки на родителите ѝ с други хора, не знае дали е с нечие разрешение или са се самонастанили. Свидетелката С. В. също сочи в показанията си, че след 1981г., откогато има впечатления, описаният имот (празното място), намиращо се срещу жилището на ответната страна, на ***, е обработвано от свид.К., а преди - от родителите ѝ. Посочва, че гаражът се е намира там и преди това, но не знае чия собственост е, нито дали човекът, който го ползва, плаща наем. Тази свидетелка поддържа, че в нейно присъствие не е имало пререкания с други хора по повод имота, като последно го е посещавала преди повече от шест години („седем или осем или шест години“). Свидетелят К. Щ., чиито възприятия датират от преди 15 години до преди две, също поддържа, че празният имот на *** е обработван от родителите на ответника.

В същото съдебно заседание са разпитани и свидетелите Р. С. А. и В. Н. В. - първият – внук на В. А. П. и В.ка С. П., а вторият – син на Н. В. А., като последният, както и наследници на В. А. П. и В.ка С. П. са предявили срещу ищеца Ю. Й. С. отрицателен установителен иск за правото на собственост върху същия имот. Производството по този установителен иск – гр.дело №1570/ 2021г.на РС-Дупница, е спряно до приключване на настоящото с влязло в сила определение, постановено на 13.01.2022г. (л.65 от делото). Ищите по установителния иск в качеството си на наследници на посочените лица обосновават правния си интерес, заявявайки свои права върху имота като поддържат, че правото на собственост е придобито от наследодателите им по силата на покупко-продажба, обективирана в нотариален акт № №172, том IV, дело №1413/1961г. (последният – приложен към исковата молба по настоящото дело – срвн.л.8 от гр.д.№904/2021г.на ДнРС). Видно от същия, купувачи по договора са В. А. П.; В.ка С. П.; Д. К.ов Д. и Р.А. Д. Налице е идентичност между имотите, обект на договорите за продажба по нотариален акт № №172, том IV, дело №1413/1961г. и по процесния, чието разваляне се претендира – срвн. удостоверение №уд-196 / 22.02.2022г.

В показанията си свидетелите Р. С. А. и В. Н. В. са категорични, че не им е било известно друг да има претенции към имота до преди около година и половина – две, когато ищецът Ю. С. е заявил на наемателя на гаража, че той (С.) е купил имота и иска да премахне гаража, за да строи. Наемателят на гаража, който обект е отдаван под наем от преди 15-20 години от бащата; респ. брата на свид.Р. А., ги е уведомил за този случай, като свидетелят сочи, че въобще не е предполагал, че може да стане подобно нещо, сочейки и, че от 2014-2015г. (след смъртта на баща си) плаща данъци за този имот. Свид.В., от своя страна, посочва, че имотът е изглеждал изоставен до преди няколко години, когато лично той го окосил – преди две – три години, м.август. Свидетелят В. също поддържа, че плаща данъците за имота от името на баща си и е категоричен, че от името на собствениците не е продаван имотът, който приживе е бил обработван (засаждан със зеленчуци) преимуществено от Р. Д..

Видно от скица №15-598378-27.11.2017г., предоставена от АГКК за нотариалното производство на Нотариус С.С., като собственици на ПИ с идентификатор 68789.19.324 са посочени В. А. П., В.ка С.П., Р. А.Д. и Д. К.Д. (л.55 настоящото дело); респ.в същото производство Н. Д. К. (майка на ответника) с постановление от 29.12.2017г. е призната на осн.чл.587, ал.2 и 3 от ГПК и чл.79 ЗС за собственик на имота по давностно владение.

От страна на едно от посочените лица – Д. К.ов Д. имотът е бил деклариран, като партията е закрыта към 31.12.2014г.; след което като данъчно задължено лице (за този имот) считано от 01.01.2015г. е установен Н. В. А. (за ¼ ид.ч.)- ищец по гр.дело №1570/2021г.на ДнРС, и същевременно към този момент се сочат като такива още С. В. А., Д. К.ов Д. и Р.А. Д. – също с по ¼ ид.ч.

При горната фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:

Както е прието с Решение № 424 от 24.01.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1872/2010 г., IV

г. о., ГК, постановено по реда на чл.290 ГПК по въпроса , по който е допуснато касационното обжалване, във връзка с приложението на института на т. н. "евентуална евикция" - за да се упражни надлежно правото на разваляне на договора по реда на чл. 189, ал. 1 изр. 1 вр. с чл. 87, ал. 3 ЗЗД от добросъвестния приобретател на спорния имот, не следва да бъде установено със съдебно решение по положителен и безспорен начин притежаването от третото лице право върху имота.

На следващо място, настоящият спор не е такъв, с който се разрешава окончателно кому принадлежи правото на собственост, а касае добросъвестното изпълнение на задълженията на двете страни по договора за покупко-продажба, както и наличието на вероятна основателност да са налице права на трети лица по отношение на имота.

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 и да търси обезщетение за вредите, които претърпява от неизпълнението /чл. 189, ал. 1 ЗЗД/, стига да е добросъвестен.

Предвид представените доказателства, съдът намира, че ищците са узнали за спора относно собствеността на закупения от тях имот след като вече сделката е била изповядана пред нотариус – по повод уведомяването им за това от лице, ползващо обект, разположен в имота. Същевременно, налице е и висящ спор , по иск, предявен също след сключване на договора и обективизирането му в нотариален акт № 36/2020г. от 02.03.2020г., който спор касае установяване принадлежността на правото на собственост.

От събраните доказателства в това производство може да се направи извод за значително разколебаване на удостоверителната сила на констативния нотариален акт, с който праводателката на ответника се е снабдила за собственост върху посочения имот.

Не са налице категорични доказателства, че владението на същата е упражнявано по начин, доведен конкретно до знанието на предишните собственици на имота, легитимиращи се като такива по силата на правна сделка, респ.наследяване – с оглед гласните доказателства на двете групи свидетели, още повече преценени и на база данните за деклариране на имота от страна на тези трети за производството лица и вписването на същите като титуляри на собствеността в скицата, приложена в нотариалното производство, респ.по делото, издадена към м.11.2017г., а от придобиването на имота от страна на ответника – цитираният нотариален акт, с който той се е легитимирал като собственик при процесната покупко-продажба, е №166,т.ІІ, рег.№2692,д.№328 от 19.07.2018г., не са изтекли пет години (краткия срок на добросъвестно владение в случай, че приобретателят не е знаел, че праводателят му не е собственик на вещта, без обаче и въобще такова възражение да е било заявено от ответника.

Договорът за продажба обаче е действителен, има облигационно действие и поражда права и задължения за страните, както е уговорено. Той е основание е за възникване на задължение за продавача да прехвърли правото на собственост и съответно за отговорност за неизпълнение на това задължение /чл. 188 и сл. ЗЗД/. В потвърждение на действителността на такъв тип договор са съществуващите норми относно придобиване по давност в хипотезата на добросъвестно владение /чл. 79, ал. 2 ЗС вр. чл. 70, ал. 1 ЗС/, придобиване на движима вещь на възмездно основание от несобственик /чл. 78, ал. 1 ЗС/ , а в т.ч. - и относно отговорността за евикция /чл. 188 - 192 ЗЗД/.

Предвид изложеното, исковите претенции са основателни и ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищците от 27 000 лева, представляваща платената цена по договора и 389,40лв.нотариални разноски , а с оглед изхода на спора- и разноските в настоящото исково производство в размер на 1880лв., от които 700лв.адвокатско възнаграждение и държавна такса в размер на 1180лв.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

Разваля, на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД, във връзка с чл. 189, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, договора, сключен на 02.03.2020г. с нотариален акт 036,т.I , рег.№ 0469, д.№ 34/2020г. от 02.03.2020г.на нотариус С.М. рег.№ 058 с район на действие ДнРС, (акт № 59, том 3, дело № 349/2020 г. , вх. рег. № 646 от 02.03.2020 г. на Служба по вписванията гр.Дупница), между Е. И. К. , ЕГН *****- като продавач и Ю. Й. С., ЕГН ***** – като купувач, за покупко-продажба на недвижим имот съставляващ: ПИ с идентификатор №68789.19.324 , по КККР на гр.Дупница, одобрени със Заповед №30005-56/30.07.2004г.на Изп.директор на АГКК, с административен адрес на имота: гр.Дупница, ***, с площ 281кв.м на цена 27 000лв, по иска предявен от Ю. Й. С., ЕГН ***** и В. О. С.,ЕГН *****, срещу Е. И. К. ,ЕГН *****,от гр. Дупница

Осъжда Е. И. К., ЕГН *****, от гр. Дупница да заплати на Ю. Й. С. , ЕГН *****, и В. О. С., ЕГН ***** , по сметка *** в Postbank на името на Ю. Й. С. - сумата от **27 000лв.**, представляваща продажната цена, платена по договор за покупко-продажба на недвижим имот от 02.03.2020г., обективиран в нотариален акт 036,т.I ,рег.№ 0469,д.№ 34/2020г. от 02.03.2020г. на нотариус С.М. рег.№ 058 с район на действие ДнРС, както и сумата **389,40лв.**направени по продажбата разноси на основание чл. 189, ал.1 от ЗЗД.

Осъжда Е. И. К., ЕГН *****,от гр. Дупница да заплати на Ю. Й. С., ЕГН *****, и В. О. С., ЕГН ***** , сума в размер на **1880лв.**, представляваща направени в исковото производство разноси за настоящата инстанция.

Решението може да се обжалва в двуседмичен срок от връчването му пред Апелативен съд – София.

Съдия при Окръжен съд – Кюстендил: _____