

РЕШЕНИЕ

№ 13996

гр. София, 16.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ХРИСТО КР. КРАЧУНОВ

при участието на секретаря ЛЮБОМИРА Г. СЕРАФИМОВА
като разгледа докладваното от ХРИСТО КР. КРАЧУНОВ Гражданско дело
№ 20221110130305 по описа за 2022 година

Ищецът Г. П. Г. е предявил срещу М. Д. Н., И. Й. П., Л. Й. Т., М. С. Д. Ф. М. Д. и Й. Д. З. осъдителни искове с правно основание чл. 191, ал. 1, вр. чл. -, ал. 1 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответниците да заплатят разделно следните суми: в общ размер на 9593,58 лева, представляваща обезщетение поради съдебно отстранение на купувача по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективизиран в Нотариален акт № -, том III/2004 г. на нотариус с рег. № 332, с район на действие РС – Варна, за платената от купувача цена, сторените разноски по договора и сторените разноски по делото, по което е постановено решението за съдебно отстранение, ведно със законната лихва, считано от 17.11.2014 г. до окончателното плащане; в общ размер на 2959,92 лева, представляваща мораторна лихва за периода 12.11.2011 г. - 16.11.2014 г., при следните квоти: 1/2 – от ответницата М. Д. Н.; 1/6 – от ответницата И. Й. П.; 1/6 – от ответницата Л. Й. Д.; 1/12 – от ответниците М. С. Д. и Ф. М. Д.; 1/12 – от ответника Й. Д. З..

Ищецът твърди, че с Нотариален акт № -, том III/2004 г. на нотариус с рег. № 332, с район на действие РС – Варна, закупил от ответниците недвижим имот, находящ се в землището на гр. В----“, представляващ ПИ № 1099, с площ от 563 кв. м., при граници: имоти № 1098, № 111, № 1100, № 1102, № 1115 и път, но след закупуване на имота срещу него бил заведен иск с правно основание чл. 97, ал. 1 ГПК /отм./ от трети лица и с влязло в сила Решение по гр. д. № 888/2009 г. по описа на ВОС било прието за установено, че собственици на имота са лицата М- Д. Д- и Х- Г. Д-, а предявеният от Г. иск с правно основание чл. 108 ЗС бил отхвърлен. Излагат, че във връзка с покупко-продажбата е сторил следните разходи: 4000 евро – заплатена продажна цена; 73,52 лева – заплатена нотариална такса; 104,04 лева – заплатен местен данък; 5,20 лева – заплатена такса за вписване; 1587,55 лева – заплатени разходи по воденето на делата, приключили с решението, с което бил съдебно отстранен.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК са подадени отговори на исковата молба от ответниците Е- Д. Д. /починала в хода на процеса с правоприемници М. С. Д. и Ф. М. Д./, Л. Й. Т. и Й. Д. З., с които оспорват предявените искове като неоснователни. Считат, че по отношение на

ищеца не е налице автоматично настъпила евикция, тъй като постановеното решение е по установителен иск за собственост. Твърдят, че купувачът е бил недобросъвестен, защото при закупуване на имота е знаел за заявените права на трето лице. Оспорват основателността на главния иск и поради това, че купувачът не е поискал конституирането им като трети лица – помагачи на негова страна в производството по предявения срещу него иск с правно основание чл. 97, ал. 1 ГПК /отм./, като считат, че конституирането им би довело до отхвърляне на предявения срещу купувача иск. Оспорват акцесорния иск при твърдения, че не са изпаднали в забава, тъй като в закона и в договора не е предвиден срок за изпълнение, а същевременно ищецът не ги е поканил съгласно чл. 84, ал. 2 ЗЗД.

В законоустановения срок е депозиран отговор на исковата молба от ответницата И. Й. П., с който оспорва предявените срещу нея искове като неоснователни. Твърди, че към датата на прехвърлителната сделка – 15.10.2004 г., ответниците са били собственици на ПИ № 1099. Оспорва добросъвестността на купувача при сключване на сделката. Възразява, че не носи отговорност, тъй като не е била привлечена като трето лице – помагач в производството по иска за собственост – гр. д. № 3997/2006 г. по описа на РС – Варна, респ. в. гр. д. № 888/2009 г. по описа на ВОС, както и че имало достатъчно основания за отхвърляне на предявения срещу купувача иск, но той бил уважен поради зле воден от купувача процес. Счита, че не е налице евикция на купувача. Твърди, че той не е отправял до нея изявление за разваляне на договора за покупко-продажба. Поради неоснователност на главния иск оспорва и акцесорния иск за мораторна лихва. Релевира възражение за изтекла погасителна давност по отношение на процесните вземания на ищеца. Моли за отхвърляне на предявените искове. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е подаден отговор на исковата молба от ответницата М. Д. Н., с който оспорва основателността на предявените против нея искове. Възразява, че при закупуване на имота ищецът е бил недобросъвестен, тъй като е знаел за претенциите на трети лица. Счита, че не следва да носи отговорност за сторените от него разходи, тъй като не е била привлечена като трето лице – помагач на страната на купувача в производството по предявения срещу него иск за собственост, а конституирането ѝ би довело до отхвърляне на иска, като възразява, че купувачът е водил зле този процес. Счита, че договорът с ищеца не е развален по право въз основа на влязлото в законна сила решение по гр. д. № 888/2009 г. по описа на ВОС, а и купувачът до момента не е упражнил правото си да иска разваляне предвид оттеглянето на иска с правно основание чл. 87 ЗЗД. Оспорва да е изпаднала в забава по отношение на главното вземане.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК приема за установено от фактическа страна следното:

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № -, том III, рег. № 9429, дело № 562 от 15.10.2004 г. М. Д. Н. и Т- Д. З.А продават на Г. П. Г. съсобствения си недвижим имот: ПИ № 1099 по плана на местност „-“, гр. Варна, с площ 563 кв. м., находящ се в гр. Варна, кв. Г-. От удостоверение за наследници от 26.06.2014 г. е видно, че наследници на Т- Д. З.А са И. Й. П., Л. Й. Т., М. С. Д. Ф. М. Д. и Й. Д. З..

С нотариален акт за замяна на недвижим имот № 72, том X., дело № 10098 от 13.10.1996 г. Е- прехвърля на -“, действащ чрез Г. Х- и на М- Д. Д- собствения си недвижим имот, придобит чрез съдебна делба, находящ се в землището на гр. Варна, местност „-“, а именно овощна градина с площ от 607,72 кв. м., съставляваща имот пл. № 1099 в кв. 24 по проекто-плана на вилна зона „-“.

С решение от 24.02.2009 г. по гр. д. № 3997/2006 г. на ВРС, 34 състав, е признато за установено в отношенията между Г. Х-, в качеството му на собственик и представляващ -“и Г. П. Г. и С. Г. Г., че ищецът е собственик на недвижим имот с площ от 607,72 кв. м. по н. а. № 72/1996 г., а с площ от 563 кв. м. по н. а. № -/2004 г., представляващ имот пл. №

1099, в кв. 24 на м. „Б-“, гр. Варна, на основание договор за замяна, обективиран в н. а. № 72, том Х., дело № 10098/1996 г., на основание чл. 97 ал. 1 ГПК /отм./, като искът на Г. П. Г. и С. Г. Г. срещу Г. Х-, в качеството му на собственик и представляващ -“ и М- Д. Д- за предаване владението върху недвижим имот с площ от 607,72 кв. м. по н. а. 72/1996 г., а с площ от 563 кв. м. по н. а. № -/2004 г., представляващ имот пл. № 1099, в кв. 24 на м. „Б-“, гр. Варна, придобит на основание договор за покупко-продажба, обективиран в н. а. № -, том III, дело № 562/15.10.2004 г. на основание чл. 108 ЗС е отхвърлен. С решение от 22.12.2009 г. по в. гр. д. № 888/2009 г. на ВОС частично е отменено първоинстанционното решение като е прието за установено по отношение на Г. П. Г. и С. Г. Г., че М- Д. Д-, лично и като наследник Г. Х-, в качеството му на ЕТ и Х- Г. Д-, действаща чрез своята майка и законен представител М- Д. Д-, конституирана като наследник на Г. Х-, в качеството му на -. Д-“, са собственици на недвижим имот с площ от 607,72 кв. м. по н. а. № 72/1996 г. /и с площ от 563 кв. м. по н. а. № -/2004 г./, представляващ имот пл. № 1099 в кв. 24 на м. „Б-“, гр. Варна, на основание чл. 97 , ал. 1 ГПК /отм./, вр. чл. 79, ал. 2, вр. чл. 70, ал. 1 ЗС. С определение от 19.10.2010 г. по гр. д. № 496/2010 г. на ВКС не е допуснато касационно обжалване на въззивното решение.

С решение от 31.08.1994 г. по гр. д. № 1887/1993 г. на ВРС е отхвърлен искът на С-, С-, К- и Х- срещу М. А- и Т- Д. 3.а за приемане за установено, че ищите са собственици на ½ ид. част от недвижим имот с площ 5,7 дка в м. „Г----“/ в землището на кв. Г-. С решение от 08.02.1995 г. по гр. д. № 3210/1994 г. на ВРС е потвърдено първоинстанционното решение, а с решение от 01.11.1995 г. по гр. д. № 1852/1995 г. на ВКС е оставена без уважение молбата за преглед по реда на надзора на въззивното решение.

С решение от 14.01.1998 г. по гр. д. № 2437/1995 г. на ВРС С-, С-, К- и Х- са осъдени да предат на М. А- и Т- Д. 3.а владението на място в м. „Боровец“, землището на гр. Варна, с площ от 5,7 дка, включващо имоти пл. № 1097, 1098, 1099, 1100, 1101 и 1117 по КП от 1991 г. С решение от 02.07.1999 г. по гр. д. № 1596/1998 г. на ВОС първоинстанционното решение е частично отменено, като искът на М. А- и Т- Д. 3.а срещу С. Х. Б-, С. Г. Б-, К. Г. Б- и Х. Г. Б- с правно основание чл. 108 ЗС за предаване владението на място в м. „Боровец“, землището на гр. Варна, с площ от 5,7 дка, включващо имоти пл. № 1097, 1098, 1099, 1100, 1101 и 1117 по КП от 1991 г. за площта над 3623 кв. м. до 5,7 дка е отхвърлен. С решение от 13.07.2000 г. по гр. д. № 1858/1999 г. на ВКС е оставено в сила въззивното решение.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

По предявения иск с правно основание чл. 191, ал. 1, вр. чл. -, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищецът е да докаже, че е сключил процесния договор за покупко-продажба на недвижим имот, че е заплатил продажната цена на продавачите, че са били съдебно отстранени, че са сторили разноси в претендирания размер във връзка със сключването на договора по водене на делото, с решението по което са били съдебно отстранени, както и че са привлекли продавачите по посоченото дело. Съгласно чл. 191, ал. 2 ЗЗД 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. За да се упражни надлежно правото по следва да бъде установено по положителен и безспорен начин притежаваното от третото лице право върху имота, както и че правата на третите лица върху имота са безспорни между и по отношение на страните по договора или при спор са установени по съответния ред и за двете страни. В решение № 424 от 24.01.2012 г. по гр.д. № 1872/2010 г., ВКС е посочил, че законът не прави разлика между реализирана или предстояща евикция, защото и в двата случая става въпрос за пълно неизпълнение или неточно изпълнение на задължението да се прехвърли правото на собственост, за налични права на трето лице, противопоставими на купувача, вече реализирани или които ще се реализират в бъдеще.

Затова купувачът може да реализира възможността, предвидена в , стига да е добросъвестен, т.е. по време на купуването да не е знаел, че купува от неособственик или че трети лица имат права върху купуваното от него /чл.181 ЗЗД/.

С договора за покупко-продажба продавачът поема задължение да прехвърли на купувача собствеността на вещното право, обект на сделката. В случаите, в които вещта не е принадлежала на продавача изцяло или отчасти, е налице неизпълнение на задължението на продавача по договора за покупко-продажба да прехвърли собствеността върху вещта на купувача, поради което и продавачът носи отговорност за неизпълнение на това си задължение. Отговорността на продавача по възниква тогава, когато собствеността на вещта по договора за покупко-продажба не преминава в патримониума на купувача поради наличие на права на трети лица върху имота, противопоставими на купувача. Тази отговорност възниква независимо от обстоятелството дали третото лице е предявило вече тези свои права. В случаите, в които купувач е отстранен въз основа на влязло в сила съдебно решение, е налице отговорност за евикция, тоест за съдебно отстраняване, като в този случай отговорността на продавача е разширена съобразно . За да възникне отговорността на продавача, купувачът не е следвало да знае за правата на третите лица към момента на сключване на договора за покупко-продажба, защото знанието за същите прехвърля риска за него, тоест при тази хипотеза купувачът е сключил сделката на свой риск, бил е недобросъвестен, поради което и не разполага с правата по чл.188- 192 ЗЗД. В случаите, в които купувачът е бил добросъвестен, за него възниква правото да развали договора за покупко-продажба. Купувачът, обаче, не е длъжен да реализира това свое право на разваляне на договора. Законът позволява на купувача да избере да запази действието на договора като приеме спора с третото лице, претендиращо права върху имота. При съдебно предявяване на спора, купувачът следва да се възползва от предоставеното му право да привлече като подпомагача страна своя продавач, за да избегне възражения на последния по , а именно че е имало достатъчно основания за отхвърляне правата на третото лице. При пълно или частично съдебно отстраняване договорът за продажба се счита за развален с влизане в сила на съдебното решение, признаващо правата на третото лице, независимо от това дали продавачът е бил привлечен като страна в процеса. Това е така, защото при тези хипотези разпоредбата на предвижда възможност за купувача да иска връщане на цената, платена за имота, а това право предполага вече развален договор за покупко-продажба, тоест отпаднало основание за плащане на същата. При съдебно отстраняване не е нужно да се предявява специален и отделен иск за разваляне на договора за покупко-продажба поради неизпълнение. Същото е настъпило по силата на съдебното решение, с което купувачът е евинциран от имота. Действително, ако продавачът не е участвал в производството, със съдебното решение по което купувачът е евинциран, той не е могъл да отблъсне претенции на третото лице. Продавачът, обаче, разполага с възможност да защити правата си в производството срещу него, образувано от купувача за реализиране на правата, породени от това разваляне. При такива хипотеза за купувача възниква право да иска обратно платеното, разносните по договора, поради безполезност на същите за него, както и всички други пропуснати ползи и претърпени вреди вследствие на евикцията. Развалянето на договора в следствие на съдебното отстраняване настъпва независимо от това дали купувачът е бил добросъвестен или не (в този смисъл решение № 169/26.10.2009 г. по т. д.№ 9/2009 г. на ВКС, решение № 317/28.06.2004 г. по гр. д.№ 1014/2003 г. на ВКС).

Съдът намира, че не се доказва при сключване на процесния договор приобретателят да е знаел, че трети лица притежават вещни права, които могат да му се противопоставят и които изключват неговите. Представената декларация, че ищецът Г. Г. при сключване на предварителния договор е бил уведомен, че в процесния имот има изградена ограда от трети лица, които могат да предявят претенции във връзка със същата, не може да се приравни на знание за права на трети лица по време на продажбата за целия процесен имот. Още повече, че към датата на сключване на процесния договор по партидата на имота са налице

вписвания единствено на прехвърляне на $\frac{1}{2}$ ид. част от имота между двете продавачки, констативен акт за признаване правото на собственост на двете продавачки и замяна на процесния имот, което не води до извод за наличие на права на трети лица върху имота.

От представените и приети съдебни решения за водени между ищците и третите лица, предявяващи свои права върху процесния имот, изключващи тези на ищците, не се установи по никое от тях продавачите да са били привлечени в делото. С оглед разпоредбата на чл. 191, ал. 2 ЗЗД, ответниците следва да докажат възражението си, че е имало достатъчно основание да се отхвърли иска на третите лица. Такива обстоятелства, които да дадат достатъчно основание да се смята, че ако продавачите бяха конституирани в делото за съдебна евикция, би се стигнало до отхвърляне на иска не се представят по делото. В отговорите на иска се сочат общи и неконкретни хипотези как биха били опровергани свидетелските показания послужили за постановяване на съдебното решение за евикция.

По наведеното възражение за погасяване по давност на исковата претенция съдът намира същото за неоснователно. Правото на евинцирания купувач да претендира цената по платения договор по чл. 191, ал. 1 ЗЗД възниква в момента, в който правата му бъдат отречени с влязъл в сила съдебен акт. За ищците по делото началният момент е 19.10.2010 г., тъй като тогава се е стабилизирал съдебният акт, отричащ правото на собственост върху процесния имот на Г. П. Г. и С. Г. Г. по отношение на Х- Г. Д-, действаща чрез своята майка и законен представител М- Д. Д- и М- Д. Д-, лично и като наследник на Г. Х-, в качеството му на - Д-“. Исковата молба е подадена на 17.11.2014 г., поради което и общият петгодишен давностен срок по чл. 110 ЗЗД не е изтекъл.

С оглед на гореизложеното съдът намира предявения иск за основателен и ответниците следва да бъдат осъдени да върнат на купувача платената цена и да му заплатят разноските по договора, както и необходимите и полезни разноски за вещта.

Основателността на главния иск влече основателност и на акцесорния иск с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА М. Д. Н., ЕГН ***** И. Й. П., ЕГН *****, Л. Й. Т., ЕГН*****, М. С. Д. ЕГН ***** Ф. М. Д., ЕГН ***** и Й. Д. З., ЕГН ***** да заплатят разделно на Г. П. Г. ЕГН ***** сума в общ размер на 9593,58 лева, представляваща обезщетение поради съдебно отстранение на купувача по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт № -, том III/2004 г. на нотариус с рег. № 332, с район на действие РС – Варна, за платената от купувача цена, сторените разноски по договора и сторените разноски по делото, по което е постановено решението за съдебно отстранение, ведно със законната лихва, считано от 17.11.2014 г. до окончателното плащане; и сумата от 2959,92 лева, представляваща мораторна лихва за периода 12.11.2011 г. - 16.11.2014 г., при следните квоти: 1/2 – от ответницата М. Д. Н.; 1/6 – от ответницата И. Й. П.; 1/6 – от ответницата Л. Й. Д.; 1/12 – от ответницата М. С. Д. Ф. М. Д.; 1/12 – от ответника Й. Д. З..

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____