

РЕШЕНИЕ

№ 36

гр. Кърджали, 31.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КЪРДЖАЛИ, I СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариана Гунчева

като разгледа докладваното от Мариана Гунчева Гражданско дело № 20225140100197 по описа за 2022 година

Предявени са обективно и субективно съединени искове по чл.190, ал.2, във вр. с чл.191, ал.1, пр.2 от ЗЗД, чл.82 от ЗЗД, във вр. с чл.191, ал.1, пр.2 от ЗЗД, чл.79, ал.1, пр.2 от ЗЗД, във вр. с чл.191, ал.1, пр.2 от ЗЗД.

Ищецът „К.****“ ООД гр.Кърджали сочи, че с ответниците сключили договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален Акт №94, том 6, рег.47077, дело 1057 от 04.10.2019г. на Нотариус с №020 на нотариална камара К.Д., с район на действие съдебния район на РС-Кърджали, по силата на който К. П. К. и К. Р. К. му продали собствения си имот- СОС, представляващ апартамент №2 с площ 82,03 кв.м., ведно с прилежащо ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 2 и 2 с площ от 27,33кв.м. за сумата от 50 000лв. общо, заплатена по банков път от купувача по сметка на продавачката К. П. К. в „ОББ“ АД, за което продавача К. Р. К. е дал своето изрично съгласие, поради което нотариуса приема, че така направеното плащане е валидно и спрямо него. В деня на сделката била предадена фактическата власт върху закупените помещения с прилежащите им ключове като ищецът се уверил, че действително това са обявените за продажба и закупени от него имоти. За избеното помещение продавачите уточнили, че са го предоставили за безвъзмездно ползване от съседа Р.Х., който си държал вътре дърва за огрев и щял да освободи помещението като се върне в България, тъй като в момента бил извън страната. На 10.12.2019г. в РС-Кърджали била входирана искова молба по реда на чл. 108 ЗС от Т.Б. срещу ищеца с петитум да предаде владението върху ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ №1 от 29,13кв.м. поради факта, че владеят избеното помещение и упражняват фактическа власт върху същото без правно основание. Представят акт за собственост №164, том5, рег.№41957, дело№930/2019г.. С произнесеното първоинстанционно решение №260018/03.09.2020г. на РС-Кърджали и в последствие потвърдилото го въззивно решение №21032/25.02.2021г. на ОС-Кърджали се

приема за установено по отношение на ответника „К.*****“, че ищеца Т.Б. е собственик на спорното помещение и осъжда ответника „К.*****“ да предаде владението на процесния имот- избено помещение на Т.Б.. Осъжда и „К.*****“ ООД да заплати на Т.Б. 954,70лв. разноски пред първата инстанция и 600лв. разноски сторени пред въззивната инстанция или общо 1554,70лв.. Сочи, че с влязлото в сила решение бил съдебно отстранен от избено помещение, което пораждало правния интерес или да развали договора по съответния съдебен ред и да претендира реституция на даденото, ведно с претърпените имуществени вреди, или да запазят облигационната връзка като искат намаляване на общата платена цена на продажения от ответниците К. П. К. и К. Р. К. имот и обезщетение за вредите. Моли да се постанови решение, с което ответниците К. П. К. и К. Р. К., двамата с адрес в гр.Кърджали, ул.В.Я.№* да бъдат осъдени солидарно да заплатят сумата от 25 000 лв., представляваща разлика между платената по договора цена и пазарната стойност на имота-избено помещение, а именно стойността на намалението. Моли ответниците К. П. К. и К. Р. К. да бъдат осъдени да заплатят солидарно „К.*****“ ООД, сумата от 3502.20лв. претърпени загуби по повод сторени съдебни 2 разноски и разноски, които са били осъдени да заплатят на ищеца по влязло в сила решение №260018/03.09.2020г. на РС- Кърджали и в следствие потвърдилото го въззивно решение №21032/25.02.2021г. на ОС-Кърджали, с което ищецът бил съдебно отстранен от избено помещение, закупено от К. П. К. и К. Р. К. по договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален Акт №94, том 6, рег.47077, дело1057 от 04.10.2019г. на Нотариус с №020 на нотариална камара К.Д., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба. Моли ответниците К. П. К. и К. Р. К. да бъдат осъдени да заплатят солидарно „К.*****“ ООД, сумата от 4215.28 лв. представляваща обезщетение за неточно изпълнение на договора за покупко- продажба обективиран в Нотариален Акт №94, том 6, рег.47077, дело 1057 от 04.10.2019г. на Нотариус с №020 на нотариална камара К.Д., в размер на законната лихва за периода от датата на плащането на продажната цена - 04.10.2019г. до предявяване на исковата молба. Претендира разноски.

В срока по чл.131 от ГПК ответниците К. Р. К. и К. П. К. , двамата от гр.Кърджали депозират отговор, с който оспорват иска, излагайки подробни съображения.

С протоколно определение от 21.12.2022г. съдът прекрати производството по делото по отношение на иска с правно основание чл. 190, ал.2 във вр. с ал.1, предл.2 от ЗЗД, с който се претендира сумата в размер на 25 000 лева , поради отказ от иска.

По отношение на останалите два иска с правно основание чл. 82 от ЗЗД във вр. с чл.191, ал.1, пр.2 от ЗЗД с цена на иска от 3 502.20 лева и по чл. 79, ал.1, пр.2 от ЗЗД във вр.с чл.190, ал.2 от ЗЗД с цена от 4 215.28 лева , намира следното: с влязло в сила решение №260018/03.09.2020г. по гр.д. 1763/2019г. на КРС , потвърдено с въззивно решение №21032/25.02.2021г. по в.гр.д. 270/2020г. по описа на КОС е признато за установено спрямо „К.*****“ ЕООД, че Т.Б. е собственик на избено помещение №1 със светла площ 29.13 кв.м. и с граници: север-двор, юг-коридор, изток-стълбище, запад – двор/сега пристроена сграда/, което е припадащо се на апартамент №1 с ид.№40909.106.100.1.1 по КKKP на гр.Кърджали , с адрес: гр.Кърджали , ул.“А.К.“ ***** и е осъдено дружеството да предаде на Т.Б.

владението на описаното избено помещение. С постановените решения дружеството е осъдено да заплати на Т.Б. 954.70 лева разноски на първата инстанция и 600 лева разноски на въззивната инстанция, или всичко общо разноски от 1 554.70 лева. Отделно от това „К.*****“ ЕООД е направило разноски за двете инстанции в общ размер на 1 947.50 лева. Така общо претърпените имуществени вреди възлизат на сумата от 3 502.20 лева , поради което иска с правно основание чл. 82 от ЗЗД във вр. с чл. 191, ал.1, пр.2 от ЗЗД следва да се уважи в пълния му предявен размер от 3 502.20 лева , която сума следва да се присъди в полза на ищеца в настоящото производство. Отделно от това, и двете горесцитирани решения са постановени при участието на третите лица К. К. и К. К..

Съгласно решение №41/05.05.2015г. по дело №85/2013г. на ВКС, първо т.о., съдебно отстранен купувач се разбира не само купувач, спрямо когото е уважен с влязло в сила решение предявен от третото лице – собственик на вещта ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС, но и купувач, спрямо когото е уважен с влязло в сила решение установителен иск за собственост на третото лице, независимо дали в този случай купувачът осъществява фактическата власт върху вещта , предмет на продажбата. Спрямо „К.*****“ ЕООД има уважен ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС, който в установителната и осъдителната си част е основан на доказвания факт , че закупеният от дружеството имот – избено помещение е собственост на трето лице, по отношение на което те са отстранени от имота като владеещи го и упражняващи фактическата власт без правно основание.

Ответниците К.и , които са били в качеството на трето лице и в двете инстанции по ревандикация с поведението си, изразено в поддържаното твърдение , че продаденото на „К.*****“ ЕООД мазе е именно предаденото от тях на купувача и чрез действия с предаване на ключовете за вратата и чрез твърдението , че са владели и отдавали мазето за безвъзмездно ползване на трето лице – Р.Х., както и чрез разпити на свидетелите , които безпротиворечиво са посочили , че продаденото на „К.*****“ ЕООД мазе е именно собствено и владяно от К.и мазе и то е предадено на ищите , са допуснали да бъде произнесено решение с установителен и осъдителен диспозитив спрямо „К.*****“ ЕООД, при което дружеството е претърпяло имуществени вреди, изразяващи се в сторените по двете дела разноски. Решението е постановено при участие на третото лице, което е самостоятелен участник в производството и може да продължи да оспорва неблагоприятното решение, дори когато лицето, на което помага прекрати участието си. Той не е сторил това и решението е влязло в сила. „К.*****“ ЕООД е осъдено да предаде процесния имот и да плати направените разноски. Поради което К.и дължат на ищеца направените разноски. Едва в настоящото производство ответниците твърдят, че не били предали мазето на „К.*****“ ЕООД. Реалният имот мазе №2 не е предадено на ищеца и понастоящем. Ако в производството по ревандикация ответниците са били заявили , че не са собственици на мазето, то и дружеството-ищец е нямало да претърпи претендираните вреди.

Знанието, че предадения от тях имот-мазе, не е бил тяхна собственост към момента на продажбата е в противовес с декларираното в нотариалния акт, но това предполагава реализиране на пълната им отговорност за всички претърпени от купувача вреди, не само от

евикцията. Тъй като не само мазе №2 не е тяхно, но и мазе №2 , за което се установи от вещо лице да е в пределите на мазе №4 , е собствено на Р.Х. по НА №66/2015г. на нотариус с рег. №251, а други мазета в блока няма, следва , че купувача е ошетен като е платил за апартамент с мазе, а не е получил реално съществуващ и обособен обект „мазе“. Така ответниците следва да отговарят и за получената сума за цена на мазето. Житейски нелогично е да се приеме, че продавачите К.и, които са собственици на мазето от 2007г. не са знаели, че Р.Х. е приобшил , преустроил мазето им и узаконил строежа , като го полза като кафе от 2015г. съгласно нотариалния акт. Тъй като и до настоящия момент процесния имот – мазе не е предаден на ищеца, за същия е налице правен интерес да иска обезщетение за неточно изпълнение на договора за продажба , което съдът намира , че следва да бъде присъдено в пълния предявен размер от 4 215.28 лева, съобразявайки и приетото заключение по съдебната експертиза.

При този изход на делото, следва ответниците да заплатят на ищеца направените по делото разноски от 1 308.96 лева – заплатена държавна такса за образуване на делото, 443.67 лева – внесени депозити за експертизи и 2 100.00 лева – адвокатско възнаграждение, като същото се присъжда в пълен размер, включително и в прекратителната част, тъй като в тази част ответниците са станали повод за образуване на делото.

Водим от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА К. П. К. с ЕГН ***** и К. Р. К. с ЕГН *****, двамата от гр.Кърджали, ул.“В.Я.“ №* **солидарно да ЗАПЛАТЯТ** на „К.****“ООД с ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр.Кърджали, ул.“А.К.“ *****, представлявано от управителя Б.Х.Ю. следните суми: **сумата от 3 502.20 лева** – претърпени загуби по повод сторени съдебни разноски и сторени съдебни разноски по гр.д. №1763/2019г. по описа на РС-Кърджали и в.гр.д. 270/2020г. по описа на ОС-Кърджали, **сумата от 4 215.28 лева** – обезщетение за неточно изпълнение на договора за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт №94, том 6, рег.47077, дело №1057 от 04.10.2019г. на нотариус К.Д., в размер на законната лихва за периода от датата на плащането на продажната цена - 04.10.2019г. до предявяване на исковата молба - 31.05.2021г., както и направените по делото разноски от **1 308.96 лева** – заплатена държавна такса за образуване на делото, **443.67 лева** – внесени депозити за експертизи и **2 100.00 лева** – адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред КОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Кърджали: _____