

РЕШЕНИЕ

№ 79

гр. Пловдив, 06.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станислав П. Георгиев

Членове: Мария П. Петрова
Стоян Ат. Германов

при участието на секретаря Анна Д. Стоянова
като разгледа докладваното от Мария П. Петрова Въззивно гражданско дело
№ 20225000500155 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е въззивно и се развива по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С Решение №261006 от 01.12.2021г., постановено по гр.дело №2983/2020г. по описа на Окръжен съд-Пловдив, е отхвърлен предявения от „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, против М. Т. К. с ЕГН:*****, Т. ХР. К. с ЕГН:*****, двамата с адрес: ***, Х.Т. К. – Г. с ЕГН:***** и адрес: ***, Л. Г. Т. с ЕГН:***** и адрес: ***, ЕЛ. З. ДЖ. с ЕГН:***** и Л. ИВ. ДЖ. с ЕГН:*****, двете с постоянен адрес: ***, М. М. ДЖ. с ЕГН:***** и ИВ. М. ДЖ., двамата представлявани от своята майка и законен представител Й. Р. ДЖ. с ЕГН:*****, с постоянен адрес: ***, Р. М. Б. с ЕГН:***** и СТ. М. М. с ЕГН:*****, двете с адрес: ***, иск за разваляне на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № **, том *, рег. № ***, дело № **/*****г. по описа на нотариус Д. Г., рег. № ***, с район на действие Районен съд - П., акт № **,

том *, дело № ***/****г. на С.В. - П., като погасен по давност; отхвърлени са исквете, предявени от „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, против М. Т. К. с ЕГН:***** и Т. ХР. К. с ЕГН:*****, двамата с адрес: ***, Х.Т. К. – Г. с ЕГН:***** и адрес: ***, Л. Г. Т. с ЕГН:***** и адрес: ***, ЕЛ. З. ДЖ. с ЕГН:***** и Л. ИВ. ДЖ. с ЕГН:*****, двете с постоянен адрес: ***, М. М. ДЖ. с ЕГН:***** и ИВ. М. ДЖ., двамата представлявани от своята майка и законен представител Й. Р. ДЖ. с ЕГН:*****, с постоянен адрес: ***, Р. М. Б. с ЕГН:***** и СТ. М. М. с ЕГН:*****, двете с адрес: ***, ответниците да върнат заплатената продажна цена по договора за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален № **, том *, рег. № ***, дело № ***/*****г. по описа на нотариус Д. Г., рег. № ***, с район на действие Районен съд - П., в размер на 58845 евро, и да заплатят вредите, изразяващи се в заплатени данъци върху недвижимия имот и такса битови отпадъци, за периода 2008г. – 2020г., в общ размер на 11 354,50лв., от които 3675,04 лв. данък върху недвижим имот, 129,70 лв. лихви за забава и 7549,82 лева ТБО, съобразно идеалните части на продавачите, респ. техните наследници в имота, както следва: Л. Г. Т. - 2/8 от претендираните суми, Т. ХР. К., Х.Т. К.- Г. и М. Т. К. К. – по 1/3 от 2/8 от претендираните суми, ЕЛ. З. ДЖ. и Л. ИВ. ДЖ. – по 1/3 от 2/8 от претендираните суми, М. М. ДЖ. и ИВ. М. ДЖ., - по 1/6 от 2/8 от претендираните суми, Р. М. Б. и СТ. М. М. – по 1/8 от претендираните суми, като неоснователни; „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, е осъдено да заплати на ЕЛ. З. ДЖ. с ЕГН:***** и Л. ИВ. ДЖ. с ЕГН:*****, двете с постоянен адрес: ***, М. М. ДЖ. с ЕГН:***** и ИВ. М. ДЖ., двамата представлявани от своята майка и законен представител Й. Р. ДЖ. с ЕГН:*****, с постоянен адрес: ***, общо сумата от 2400лв. разноски за производството; „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, е осъдено да заплати на Р. М. Б. с ЕГН:*****, сумата от 2000лв. - разноски за производството; „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, е осъдено да заплати на СТ. М. М. с ЕГН:***** и адрес: ***, сумата от 2000лв. - разноски за производството; „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, е осъдено да заплати на Л. Г. Т. с ЕГН:***** и адрес: ***, сумата от 3500лв. - разноски за производството.

Недоволен от така постановеното решение е останал жалбоподателят „И. 2***“ООД, който чрез пълномощника адв.Е.Г. го обжалва изцяло с конкретни доводи за неправилност относно началния момент на петгодишният срок на погасителната давност по чл.110 във връзка с чл.87,ал.5 от ЗЗД, който счита да е отстраняването му от имота, каквото да не е реализирано със съдебното решение за делбата на имотите, при което давността да не е изтекла. Поддържа, че едва при съдебна евикция – реализирана или евентуална, е налице неточно изпълнение на задължението да се прехвърли правото на собственост, което поражда отговорност за продавача освен да върне част от цената на имота при частична евикция, също и да обезщети купувача за вредите – чл.190,ал.2 ЗЗД, като обезщетението за вреди извън посочените в чл.189,ал.1 ЗЗД се определя по общите правила за неизпълнение на задължението по чл.82 и чл.83 ЗЗД и обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, пряка и непосредствена последица от неизпълнението. Счита по делото да са събрани достатъчно доказателства, че ответниците са продали чужд имот, че са знаели правата на трети лица върху имота и не са предприели никакви действия продадения имот да се падне в техния дял при разпределението на имотите по съдебната делба, което да обуславя правния интерес и основателността на предявените искове. По така изложените съображения жалбоподателят претендира за цялостна отмяна на обжалваното решение и уважаване на предявените искове, както и за присъждане на направените пред двете инстанции разноски.

Въззиваемите страни М.Т. Ф., Х.Т. К.-Г., Т. ХР. К. и Л. Г. Т. са депозирали чрез пълномощника им адв.С.М. писмен отговор на въззивната жалба със съображения за нейната неоснователност, според които конститутивният иск по чл.190,ал.1 във връзка с чл.87 от ЗЗД е погасен по давност с изтичане на петгодишен срок от влизане в сила на 22.05.2014г. на Решение №1396 от 31.03.2014г. по гр.дело №3259/2007г., с което е одобрен окончателния разделителен протокол в производството по съдебна делба, в което участие е взел и жалбоподателят, и от тази дата той е реално отстранен от имота. При това положение и доколкото исковете за връщане на платената цена и за претърпени вреди от евикцията са обусловени от основателността на конститутивния иск за разваляне, правилно същите са отхвърлени. Считат искът за връщане на платената цена за погасен по давност на собствено

основание, тъй като се касае за вземане, произтичащо от чл.55,ал.1,предл.3 от ЗЗД, за което давността тече от отпадане на основанието, когато то става изискуемо. Поддържат, че ищецът е ипотекирал имота в полза на кредитна институция и това е единствената причина той да заплати данъците и таксите за него, поради което да не е налице пряка причинно-следствена връзка между съдебното отстранение и твърдените като настъпили вреди. По тези съображения претендират за потвърждаване на обжалваното решение и за присъждане на разноски.

Въззиваемите страни СТ. М. М. и Р. М. Б. са подали чрез пълномощника им адв.А.Ш. писмен отговор на въззивната жалба, според който правото на иск за разваляне на договора за продажба е погасено по давност с изтичането на петгодишен срок, считано от влизане в сила на Решение №1396/31.03.2014г. по гр.дело №3259/2007г. по разпределителния протокол, в каквато насока се позовават на Тълкувателно решение №1/19.05.2004г. по т.дело №1/2004г. на ОСГК на ВКС, според което, ако във втората фаза, при извършването на делбата, разпоредената сънаследствена вещ не се падне в дял на сънаследника-прехвърлител, в отношенията между прехвърлителя и приобретателя актът на разпореждане, макар и действителен, не може да прехвърли права и прехвърлителят-сънаследник отговаря спрямо приобретателя по реда на чл.189 и сл. от ЗЗД. Застъпват при условията на евентуалност като начален момент на петгодишната погасителна давност датата на влизане в сила на решението по допускане на делбата, тъй като с него със сила на пресъдено нещо е установено правото на собственост върху процесния имот в полза на трето лице. По тези съображения претендират за потвърждаване на решението и за присъждане на разноски.

Въззиваемите страни ЕЛ. З. ДЖ., Л. ИВ. ДЖ. и непълнолетният М. М. ДЖ. и малолетният ИВ. М. ДЖ., действащи съответно със съгласието на попечителя и чрез законния представител Й. Р. ДЖ. като тяхна майка, са депозирали чрез пълномощника адв.Г.Б. писмен отговор на въззивната жалба, според който неизпълнение на задължението по договора за покупко-продажба за прехвърляне на собствеността върху имота е налице още към момента на сключване на договора и от този момент купувачът е могъл да развали същия или от момента на влизане в сила на решението по допускане на делбата, с което е установено, че продавачите не са били единствени

собственици на процесния имот, като от тази дата ищецът, който е участвал в делбеното производство, е знаел, че не е придобил права по процесната сделка. Дори и да се приеме, че давността е започнала да тече от 29.09.2014г., когато е теглен жребия, или от 06.10.2014г., когато е влязло в сила определението за прекратяване, то погасителната давност отново е изтекла. За да започне да тече тя, не е необходимо да е налице осъдително или установително решение спрямо дружеството-купувач, като в случая то е участвало като страна в делбата и е обвързано от всички постановени в хода на делото решения. С оглед на тези доводи, претендират за потвърждаване на решението и за присъждане на разноски.

Съдът, след преценка на събраните в хода на производството доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното:

Предмет на въззивно разглеждане са предявените от „И. 2***“ООД против Л. Г. Т., Т. ХР. К., М. Т. К., ХР. Т. К., ЕЛ. З. ДЖ., Л. ИВ. ДЖ., М. М. ДЖ., ИВ. М. ДЖ., Р. М. Б. и СТ. М. М. искове с правна квалификация чл.190,ал.1 във връзка с чл.189,ал.1 във връзка с чл.87,ал.3 във връзка с чл.55,ал.1,предл.3 във връзка с чл.79,ал.1 и чл.82 от ЗЗД за разваляне на договор от 09.02.2007г. по нотариален акт № **, том *, рег. № ***, дело № 47/2007г. по описа на нотариус Д. Г., рег. № ***, с район на действие Районен съд - П., за покупко-продажба на недвижим имот – поземлен имот №*** в строителните граници на гр.П., в м.“М. а.“, попадащ в терен, отреден за парк „О. и к.“, като парк „О. и к.-север“ по кадастралния план, а по регулационния план „Парк О. и к.“ на гр.П., район „С.“, целият с площ от 6923кв.м., идентичен на ПИ *****.***.*** и ПИ *****.***.*** по действащите КККР на гр.П., за който имот е платена цена от 58845 евро, поради това, че след сключване на договора е извършена между продавачите и други сънаследници съдебна делба, при която в дял на продавачите се е паднала само част от процесния имот, а именно образуваният след разделянето на закупения имот ПИ *****.***.***; за заплащане на сумата 58845 евро, представляваща платената цена по договора; за заплащане на сумата от 11354,50лв., представляваща обезщетение за претърпените вреди от неизпълнението на задължението по договора, представляващи заплатените за периода 2008-2020г. данъци върху недвижимия имот с лихви за забава и такса

битови отпадъци, съобразно притежаваните от ответниците идеални части от имота.

С отговора на исковата молба ответниците ЕЛ. З. ДЖ., Л. ИВ. ДЖ., М. М. ДЖ. и ИВ. М. ДЖ. са заявили възражение за погасяване по давност на иска за разваляне на договора, както и на иска за обезщетение за вреди за платени данъци и ТБО, който се оспорва и по съображения, че не се касае за вреди, които са пряка и непосредствена предвидима последица от поведението на наследодателя им, а данъците и ТБО се дължат от ползвателя в това му качество, като при заплащането им дружеството е знаело, че не е собственик на имота и разполага с правото да иска възстановяването им от Община-П., като лихвата за забава е резултат от неправомерното поведение на самия ищец.

С отговора на исковата молба ответниците СТ. М. М. и Р. М. Б. са заявили възражение за погасяване по давност на всички искове. Считат иска за разваляне на договора за неоснователен, тъй като за частта от процесния имот, която се е паднала в дял на прехвърлителите по договора за продажба при делбата ищецът понастоящем се явява собственик, поради което и тъй като той е учредил договорна ипотека за паричен заем върху целия имот, по който начин извлича полза за себе си, същият има интерес дори и от частично изпълнение. Оспорват ищецът да е изплатил продажната цена по договора съобразно притежаваните от тях идеални части от имота. Считат платените от ищеца данъци за имота и ТБО да са дължими от ползвателя в това му качество разходи и да не са непосредствена последица от неизпълнение на задължението за прехвърляне на правото на собственост, както и да е могъл да избегне настъпването на такива вреди, тъй като е знаел за правата на трети лица върху имота и въпреки това ги е заплатил.

С отговора на исковата молба ответниците М.Т. Ф. /преди К./, ХР. Т. К., Т. ХР. К. и Л. Г. Т. са заявили възражение за погасяване по давност на всички искове. Оспорили са получаването на сумата от 58845 евро по договора. Считат такси за битови отпадъци да не се дължат за този имот, както и сумите за такива и за данъци върху имота да са платени не от данъчно задължено лице – собственик, поради което да подлежат на възстановяване, а и единствената причина за заплащането им от ищеца да е учредената от него върху имота ипотека.

С обжалваното решение първоинстанционният съд е приел за установено от фактическа страна въз основа на събраните писмени доказателства и приетото заключение на СТЕ следното: На 09.02.2007г. между ищеца „И. 2***“ООД, от една страна, и К. М. Т., И. М. К., И. М. Д., СТ. М. М. и Р. М. Б., от друга страна, е сключен договор за покупко-продажба на поземлен имот №*** в строителните граници на гр.П., в м.“М. а.“, попадащ в терен, отреден за парк „О. и к.“, като парк „О. и к.-север“ по кадастралния план, а по регулационния план „Парк О. и к.“ на гр.П., район „С.“, целият с площ от 6923кв.м., идентичен на ПИ *****.***.*** и ПИ *****.***.*** по действащите КККР на гр.П.. Имотът е закупен за сумата от 58845 евро, платена от купувача на продавачите в брой при подписване на нотариалния акт. Прехвърлителят И. М. Д. е починал на 06.04.2020г. и за наследници е оставил ответниците Е.Д., Л.Д., М.Д. и И.Д.. Прехвърлителят К. М. Т. е починала на 11.07.2016г. и за свой наследник е оставила ответника Л.Т.. Прехвърлителят И. М. К. е починала на 17.11.2010г. и оставила за наследници ответниците М. Ф., Х.К. и Т.К.. Закупеният с договора поземлен имот №*** е идентичен с поземлен имот с идентификатор *****.***.*** по КККР от 2009г. и идентичен с поземлени имоти с идентификатори *****.***.*** и *****.***.*** по актуалната към момента кадастрална карта. С Решение №99/04.07.2008г., постановено по приложеното гр.дело №3259/2007г. по описа на Районен съд-Пловдив, е допуснато да се извърши съдебна делба по отношение на поземлен имот №*** между К. Т., И. К., И. Д., С.М., Р.Б., Д. С., П. Г., Е. Г., Х. Д., Н. Д. - И., Т. Д. и С. П. при съответните квоти от правото на собственост, определени съобразно образуваните четири колена законни наследници на общия наследодател на страните Х. М. Д., починал през 1978г., като общата наследствена квота на продавачите по процесния договор е 8/32 ид.части. Решението по допускане на делбата е потвърдено с Решение №1797/28.11.2012г. по описа на Окръжен съд-Пловдив, недопуснато до касационно обжалване с Определение №151/05.04.2013г. по гр.дело №1852/2013г. на ВКС и влязло в сила на 05.04.2013г. Във фазата по извършване на делбата имота е разделен на два новообразувани имота ПИ с идентификатор *****.***.*** с площ от 3462кв.м. и ПИ с идентификатор *****.***.*** с площ от 3462кв.м. и в дял на продавачите по процесния договор се е паднал ПИ с идентификатор *****.***.*** с площ от 3462кв.м. Решение №1396/31.03.2014г., с което е обявен за окончателен проекта за

разделителен протокол, е влязло в сила на 22.05.2014г. и въз основа на него в открито съдебно заседание на 29.09.2014г. е теглен жребий, като определението за прекратяване на производството е влязло в сила на 06.10.2014г. В хода на производството по в.гр.дело №1514/2011г. по описа на Окръжен съд-Пловдив, образувано по жалба против решението по допускане на делбата, настоящият ищец е конституиран по предявено възражение с правно основание чл.76 от ЗН като ответник по делото в качеството му на приобретател на процесния имот №***. При така установеното от фактическа страна първоинстанционният съд е формирал следните правни изводи: По силата на постановеното решение по допускане на делбата продавачите по процесния договор не са единствени собственици на продадения на ищеца недвижим имот, който е съсобствен на наследниците на Х. Д., починал през 1978г., а те са само част от тях и наследствената им квота е общо 8/32 ид.части, при което с това решение са признати права на трети лица по отношение на процесния имот. С разделянето на имота на два новообразувани, само единият от които – ПИ *****.***.*** при извършването на делбата е останал в дял на продавачите по сделката, собствеността върху му по силата на договора е преминала върху ищеца, а по отношение на другия – ПИ *****.***.*** са признати правата на трети лица и ищецът е съдебно отстранен от него по силата на постановените решения по допускане на делбата и решението по разпределителния протокол. При тези обстоятелства са налице основания за разваляне на договора за продажба по съдебен ред. Искът за разваляне на договора, обаче, е неоснователен като погасен по давност, тъй като петгодишната такава по чл.87,ал.5 от ЗЗД е започнала да тече от 22.05.2014г., когато е влязло в сила решението по разпределителния протокол, а исковата молба е подадена на 0.12.2020г. Ищецът е бил конституиран в делбеното производство, бил му е предявен проекта за разделителен протокол и с влизане в сила на решението по обявяване на този протокол за окончателен му е било известно, че вещнопрехвърлителният ефект не може да настъпи по отношение на целия поземлен имот №***, тъй като е разделен на два новообразувани, всеки един от които е поставен в отделен дял, съобразно разделителния протокол. Дори и да се приеме, че началният момент е тегленето на жребия /29.09.2014г./ и съответно влизане в сила на определението за прекратяване на производството по делбата /06.10.2014г./, когато за ищеца ще е сигурно дали

и половината от недвижимия имот, предмет на договора за покупко-продажба, ще се падне в дял на продавачите по сделката, то давността пак е изтекла към датата на подаване на исковата молба. След като искът за разваляне на договора се отхвърля, то следва да бъде отхвърлен и иска за връщане на платената продажна цена, тъй като не е отпаднало основанието за нейното получаване. С отхвърляне на иска за разваляне на договора искът за заплащане на обезщетение за претърпени от продажбата вреди се явява неоснователен, като за собствения на ищеца недвижим имот той е данъчно задължено лице и дължи данък за имота и такса битови отпадъци, а за заплатените от дружеството-ищец данъци и такса битови отпадъци за имота, който е собственост на трети лица, ответниците не са легитимирани да отговарят.

При служебната проверка по чл.269 от ГПК настоящата инстанция намира обжалваното първоинстанционно решение за валидно и допустимо.

Страните не повдигат спор във въззивното производство по отношение на приетата за установена с обжалваното решение фактическа обстановка. Спорът се концентрира около правния въпрос досежно началния момент на петгодишната погасителна давност по чл.87,ал.5 от ЗЗД за упражняване на правото на разваляне на договора за покупко-продажба при условията на чл.190,ал.1 във връзка с чл.189,ал.1 от ЗЗД.

Договорът за продажба на чужда вещ е действителен и поражда присъщите за него права и задължения, включително задължението на продавача да прехвърли собствеността, което се счита изпълнено с последващото ѝ придобиване от него. Със сключването на договора не настъпва вещнотранслативния му ефект и купувачът не придобива правото на собственост върху вещта, като сделката е непротивопоставима на действителния собственик, който във всеки един момент може да установи и защити правото си на собственост, съответно във всеки момент купувачът е заплашен да бъде отстранен или вече е изцяло или отчасти отстранен от купената вещ. В този случай и съгласно чл.188 от ЗЗД продавачът носи отговорност за евикция. Обемът на тази отговорност зависи от това дали купувачът е бил добросъвестен или не, т.е. дали към датата на сключване на договора е знаел за правата на третите лица. Отговорността на продавача спрямо недобросъвестния купувач е ограничена до връщането на цената,

съгласно чл.192 от ЗЗД, а по отношение на добросъвестния обхваща и разносните по договора, както и необходимите и полезни разноси за веща и другите вреди по общите правила за неизпълнение на задължението, според чл.189,ал.1 и чл.190,ал.1 от ЗЗД. Разграничението е от значение не само за обема на отговорността на продавача, но и за началният момент на петгодишната погасителна давност по чл.87,ал.5 от ЗЗД за реализиране на правото на разваляне на договора поради неизпълнение на задължението на продавача да прехвърли собствеността. По общото правило на чл.114,ал.1 от ЗЗД давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Това е денят за изпълнение на задължението, от който длъжникът може да пристъпи доброволно към изпълнение, съответно кредиторът може да изисква такова. Погасителната давност е релевантна към липсата на доброволно изпълнение от страна на длъжника и бездействието на кредитора да иска изпълнение. Отнесено към правото на разваляне на договора при евикция, правилото е, че погасителната давност започва да тече от момента, в който това право може да бъде осъществено, а то може да бъде осъществено от момента, в който купувачът е узнал или могъл да узнае за наличието на противопоставими права на трети лица, заради които продавачът е в неизпълнение на задължението за прехвърляне на собствеността. При това положение за недобросъвестния купувач погасителната давност започва да тече още от момента на продажбата, тъй като при сключване на договора той е знаел за правата на третите лица. Не така стоят нещата за добросъвестния купувач, който към датата на продажбата не е знаел за правата на третите лица. В тази връзка, макар и за възникването на отговорността на продавача спрямо купувача законът да не прави разлика дали се касае за евентуална евикция, при която третото лице все още не е предявило спрямо купувача правата си върху вещта или ги е предявило, но за тях все още не е постановено съдебно решение, при което е налице реална заплаха за отнемане на вещта от купувача, или за осъществена евикция, при която той вече е отстранен от вещта въз основа на съдебно решение по иск на третото лице, тъй като и в двата случая е налице неизпълнение на задължението на продавача по договора за прехвърляне на собствеността, разликата е от значение за началото на давността. При евентуалната евикция тя тече от момента, в който купувачът е узнал за правата на третите лица, според конкретните за всеки случай обстоятелства. При осъществената евикция

началният момент на давността съвпада с датата на влизане в сила на съдебното решение, с което са признати правата на третото лице спрямо купувача, тъй като с него спорът помежду им относно тяхното наличие е разрешен със сила на пресъдено нещо. Искът на третото лице спрямо купувача може да е не само осъдителен, но и установителен относно правата му, тъй като от значение е съществуването на противопоставими такива, признати със сила на пресъдено нещо, а не изпълнението на съдебното решение чрез фактическо предаване на вещта. В настоящия случай не е спорно, че при сключване на процесния договор за покупко-продажба от 09.02.2007г. ищецът не е знаел за правата на третите лица върху имота, при което се явява добросъвестен купувач. В образуваното след сключване на договора производство по съдебна делба на наследствени от Х. Д., починал през 1978г., имоти, сред които и този, предмет на процесния договор, между неговите наследници, част от които са продавачите по същия, като страна във фазата по допускане на делбата във въззивното производство е конституиран и купувачът в качеството му на главна страна и необходим другар, с оглед заявеното от неразпоредилите се сънаследници възражение по чл.76 от ЗН по отношение на сделката и под страх от нищожност на делбата, съгласно чл.75,ал.2 от ЗН. С решението по допускане на делбата се разрешават със сила на пресъдено нещо въпросите между кои лица и за кои имоти ще се извърши тя, както и каква е частта на всеки съделител, при което същото има установително действие между страните досежно правото на собственост върху делбените имоти. При това положение и като се има предвид, че в случая с влязлото в сила на 05.04.2013г. Решение №99 от 04.07.2008г. по гр.дело №3259/2007г. на Районен съд-Пловдив, делбата на процесния имот е допусната между сънаследниците, като на продавачите по договора са признати права в размер на общо 8/32ид.части от него, до който извършената от тях разпоредителна сделка е относително недействителна спрямо останалите неразпоредили се сънаследници, а за останалите 24/32ид.части е налице разпореждане с чужди права, тъй като те не принадлежат на сънаследниците-продавачи, а на останалите сънаследници, явяващи се трети за процесния договор лица с противопоставими на ищеца-купувач права, то със сила на пресъдено нещо спрямо него са установени тези им права, при което от влизане в сила на решението тече и погасителната давност за разваляне на договора при условията на частична евикция по чл.190,ал.1 от

ЗЗД, която към датата на подаване на исковата молба /01.12.2020г./ за развалянето на договора е била изтекла. Настоящата инстанция намира решението по извършване на делбата да е неотнормимо към срока на погасителната давност, тъй като в случай, че разпореденият имот се падне изцяло в дял на продавачите, от момента на влизане на решението в сила автоматично ще бъде изпълнено задължението по договора за прехвърляне на собствеността, с което самото право на разваляне на договора престава да съществува, поради което за погасителна давност относно съдебната реализация на това право не може да се говори. Не може да се приеме и, че по време на втората фаза на делбата давността не тече по смисъла на чл.115,б.Ж от ЗЗД, тъй като в нея участват само съделителите-сънаследници, между които е допусната делбата, като ищецът, макар и призоваван в случая в производството, не е имал качеството на такъв и постановеното решение не съставлява пресъдено нещо за него. Независимо от това, дори и да се приеме, че погасителната давност тече от влизане в сила на крайния съдебен акт по извършване на делбата, който в случая е тегленето на жребия и прекратяването на производството с влязло в сила на 06.10.2014г. определение, то и от тази дата до датата на подаване на настоящата искова молба погасителната давност е изтекла.

С оглед неоснователността на иска за развалянето на договора не е налице и основанието за връщане на платената по него цена и обезщетяване на вредите, съгласно чл.190,ал.1 във връзка с чл.189,ал.1 от ЗЗД.

Следва да се има предвид, че купувачът, въпреки правата на третите лица, може да иска запазване на облигационната връзка или условията за разваляне на договора да не са налице. И в тези случаи той има право да иска връщане на цената и обезщетение за вредите от неточното изпълнение на договорното задължение, в каквато насока е разпоредбата на чл.190,ал.2 от ЗЗД. Ако при развалянето на договора връщането на цената е обусловено от отпадането на основанието за заплащането ѝ по чл.55,ал.1,предл.3 от ЗЗД, в случаите, в които той запазва действието си, връщането на цената е поради неосъществено основание по смисъла на чл.55,ал.1,предл.2 от ЗЗД, тъй като с влизане в сила на съдебното решение, с което са признати правата на третото лице, а при делба с влизане в сила на решението по извършването ѝ, с което имота не се е паднал в дял на продавачите, прехвърлянето на собствеността

по договора вече не може да се осъществи. При това положение и доколкото от ответниците своевременно е заявено възражение за погасителна давност и по отношение на иска за връщане на цената, същият и в тази хипотеза, с оглед изтичането на такава, би бил неоснователен.

По отношение на обезщетението за вреди са приложими правилата на чл.82 от ЗЗД. Ищецът претендира за обезщетяване на такива под формата на претърпяна загуба, изразяващи се в заплатените от него за периода 2008-2020г. данъци за процесния имот и такса битови отпадъци. Заплащането им се установява от представеното писмо изх.№20ф-8831/14.12.2020г. на Община-П., Дирекция „МДТ“, според което имотът по процесния договор е деклариран от ищеца с декларация от 27.03.2007г. и за периода 2008-2019г. /включително/ той е платил данъци в общ размер от 3675,04лв. с лихва от 129,70лв. и ТБО от общо 7487,67лв. с лихва от 359,59лв., като за 2020г. няма плащания. Данъчно-задължено лице за облагаем с данък недвижим имот е собственика или ползвателя с учредено вещно право на ползване, съгласно чл.11,ал.1 и ал.3 от ЗМДТ, към която норма препраща чл.64,ал.1 от ЗМДТ досежно задължените за заплащане на такса битови отпадъци лица. Противно на застъпването от ответниците, ищецът няма качеството на ползвател по смисъла на цитираните разпоредби, тъй като нему не е учредено вещно право на ползване, за да се приеме за дължимо платеното от него като такъв. С плащането той е изпълнил отчасти свое /за притежаваните от продавачите общо 8/32ид.части/ отчасти чуждо /за притежаваните от третите лица общо 24/32ид.части/ задължение. Заплатените лихви за забава не са пряка и непосредствена последица от неизпълнението на договора, както основателно поддържат ответниците, а се дължат на поведението на ищеца, допуснал просрочие, за каквото са начислени. Заплатените данъци и такси вместо третите лица в отношенията с ответниците съставлява имуществена вреда за ищеца, произтекла от неточното изпълнение на задължението им по договора за прехвърляне на собствеността върху целия имот и, противно на поддържаното от ответниците, е пряка и предвидима последица от неизпълнението, тъй като дружеството не би заплатило данъците и таксите, ако не беше му продаден имот, обременен частично с права на трети лица, независимо от учредената от него ипотека върху му, доколкото тя не е пораждаща данъчните задължения, и, според чл.15,ал.2 от ЗМДТ, при прехвърляне на собствеността данъкът се дължи от приобретателя от този

момент, при което вредите са били предвидими към датата на сключване на договора, пораждащ задължението за прехвърляне на собствеността. Налице е, обаче, сочената от ответниците хипотеза на чл.83,ал.2 от ЗЗД. Обстоятелството, че ищецът не е собственик на целия имот е станало безспорно с влизане в сила на 05.04.2013г. на решението по допускане на делбата, с което със сила на пресъдено нещо са признати спрямо него правата на третите лица. Ищецът, въпреки това, е продължил и след този момент да заплаща данъците и таксите за целия имот, при положение, че е бил наясно, че не е индивидуален собственик и не е предприел действия пред данъчната администрация да декларира промяната на обстоятелствата, съобразно влязлото в сила съдебно решение. При това положение за частта от процесния период 2013-2019г. ищецът е могъл да избегне направените от него плащания на данъци и ТБО, поради което на това основание ответниците не му дължат обезщетение за вреди. За платеното от него преди този момент за частта от процесния период 2008-2013г. е изтекла погасителна давност, своевременно възражение в каквата насока е заявено от ответниците.

Обсъденото обосновава извода за неоснователност на предявените искове, които като такива правилно са отхвърлени с обжалваното първоинстанционно решение и същото следва да се потвърди.

С оглед на този изход по спора, жалбоподателят дължи на ответниците заплащане на разноски за въззивното производство. Такива от С.Т. М. М. и Р. М. Б. са направени в размер на по 2500лв. от всяка за адвокатско възнаграждение по отделни договори за правна защита и съдействие от 27.01.2022г. Ответникът Л.Т. е заплатила адвокатско възнаграждение в размер на 3500лв. по представен договор за правна помощ и съдействие от 13.05.2022г. Жалбоподателят е възразил за прекомерност на тези адвокатски възнаграждения по смисъла на чл.78,ал.5 от ГПК. Възражението е неоснователно. Предмет на въззивно разглеждане са били три иска, за защитата по всеки от които се дължи възнаграждение, съгласно чл.2,ал.5 от Наредба №1 от 09.07.2004г. Съобразно предявените спрямо всяка от трите ответници искове, минимумите за развалянето на договора на база материален интерес спрямо първите две ответници от 25568,38лв., за връщане на цената по него на база 14386,35лв. и за заплащане на обезщетение за вреди от 1419,31лв., съобразно квотите им от по 1/8ид.част, и квотата от 2/8ид.части

за третата, съгласно чл.7,ал.2,т.2 и т.4 от Наредбата се равняват съответно на 1297,05лв., 961,59лв. и 329,35лв. или общо на 2587,99лв. за първите две ответници и на 5175,98лв. за третата, при което платеното от всяка от тях възнаграждение не надвишава този минимум. Ответниците Л.Д., Й.Д., М.Д. и И.Д. са заплатили общо 2400лв. за адвокатско възнаграждение по представени договор за правна защита и съдействие от 09.02.2022г. и вносна бележка от 13.05.2022г. за заплащането му по банков път, които разноси жалбоподателят следва да бъде осъден да им заплати.

Предвид изложените мотиви, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №261006 от 01.12.2021г., постановено по гр.дело №2983/2020г. по описа на Окръжен съд-Пловдив.

ОСЪЖДА „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, да заплати на Р. М. Б. с ЕГН:***** и адрес: ***, сумата от 2500лв. /две хиляди и петстотин лева/, представляваща разноси за въззивното производство.

ОСЪЖДА „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, да заплати на СТ. М. М. с ЕГН:***** и адрес: ***, сумата от 2500лв. /две хиляди и петстотин лева/, представляваща разноси за въззивното производство.

ОСЪЖДА „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, да заплати на Л. Г. Т. с ЕГН:***** и адрес: ***, сумата от 3500лв. /три хиляди и петстотин лева/, представляваща разноси за въззивното производство.

ОСЪЖДА „И. 2****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: ***, да заплати на ЕЛ. З. ДЖ. с ЕГН:***** и Л. ИВ. ДЖ. с ЕГН:*****, двете с постоянен адрес: ***, М. М. ДЖ. с ЕГН:*****, действащ лично и със съгласието на своята майка Й. Р. ДЖ. с ЕГН:*****, и ИВ. М. ДЖ. с ЕГН:*****, чрез неговата майка и законен представител Й. Р. ДЖ. с ЕГН:*****, тримата с постоянен адрес: ***, сумата от 2400лв. /две хиляди и четиристотин лева/,

представляваща разноси за въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС на РБ при условията на чл.280,ал.1 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____