

РЕШЕНИЕ

№ 212

гр. Н., 21.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светла Радева

при участието на секретаря Валентина Хр. Великова
като разгледа докладваното от Светла Радева Гражданско дело №
20213620100946 по описа за 2021 година

Делото е образувано по обективно съединени иски с правно основание чл.189 от ЗЗД във вр.чл.87 ал.3 от ЗЗД, с цена на иска 2000лв. и по чл.45 от ЗЗД –предявен като частичен иск с цена 1250 лв. от 5689.47лв., предявени от Н.Р. А. с ЕГН:***** и Д. А. с ЕГН:*****, двамата с постоянен адрес:с. В., общ. Н., обл.Ш., ул.***, чрез пълномощника си адв.М.М.-*АК срещу ответниците А. О. И. с адрес:гр.П., обл. В., ул.***, Н.М. Ю. с адрес:гр. П., ул.***, Д. Т. Т. с адрес: гр.***, жк ***, А. Т. Ш. с адрес:гр. П.,ул. *** и Ш. Т. Ш. с адрес:гр. П., ул.***.

Ишците заявяват, че с договор за покупко продажба, обективиран в НА №**, том**, рег. №**, дело №** от ***г. по описа на нотариус П.А., вписан в Служба по вписвания под №**, том**, дело №** /*** г.закупили от ответниците НИВА с площ 7,478 да, 4 та категория, имот №***, в землището на село В. с ЕКАТТЕ ***, при граници: нива №***, полски път, нива №*** и нива №***, за сумата от 2 000 лв. На следващата година се наложило да продадат имота, като купувач станал Г.Ф., а за продажбата бил оформен НА №**, том 12, дело №*** г. по описа на същия нотариус. Действителните собственици на имота обаче завели гражданско дело №*** г. срещу купувача Ф., по чл. 108 от ЗС, а настоящите ишци били привлечени по делото с обратен иск на купувача. Претенциите на действителните собственици били уважени, с решение на съда №** от *** г., а ишците били осъдени да върнат получената сума от продажбата в размер на 3 900 лв. Били осъдени също да върнат договорна неустойка в размер на 3 900лв., както и деловодни разноски в размер на 1789,47 лева или общи 5 689,47 лв. На *** г. ишците платили по банков път 5 500 лв., представляващи 3900 лв. продажна цена и 1600 лв. присъдени разноски. Останалата част от дължимата сума – неустойка и остатък разноски били платени на ръка през август 2017 г.

Така възникнал правния интерес на ищите да искат разваляне на сключената с наследодателя на ответниците сделка, както и да предявят иск с правно основание чл. 45 от ЗЗД за причинените им имуществени вреди.

Предвид изложеното ищите молят на основание чл.189 от ЗЗД във вр.с чл.87 ал.3 от ЗЗД,съдът да развали сключения на *** г. с НА №**, том**, рег. №**, дело №** от ***г. по описа на нотариус П. А. договор за покупко -продажба на недвижим имот НИВА с площ от 7.478 дка,4 категория,в местността „.....“,имот №****,находящ се в землището на с.В.,с ЕКАТТЕ ***,община Н.,обл.Ш.,при граници-нива №****,кад.№****,полски път,нива №**** и нива №****.Молят съдът да осъди ответниците да им заплатят сумата от 2 000лв.,представляваща заплатената цена по разваления договор за покупко-продажба,ведно със законната лихва ,считано от датата на предявяване на иска в съда.

Молят,на основание чл.45 от ЗЗД,съдът да осъди ответниците да им заплатят и причинените имуществени вреди в размер на 1 250 лева от общо причинените им 5689,47 лева,представляваща присъдени неустойка в размер на 3900 лева и деловодни разноски в размер на 1789.47лв.по гр.дело №****г.по описа на Районен съд-гр.Н. с Решение №**/***г.,ведно със законната лихва върху тази сума,считано от датата на предявяване на иска.

Молят да им бъдат присъдени направените по делото разноски.

Препис от исковата молба, допълнителната молба и доказателствата са връчени на ответниците, като в указания им от съда срок е депозиран писмен отговор от ответниците А. О. И., А. Т. Ш., Ш. Т. Ш. и Н. М. Ю.,чрез пълномощника им адв. Д.И. от АК-В..

Оспорват исковете по допустимост и по основание.

Сочат,че исковата претенция за заплащане на сумата от 2000 лева е изцяло произволно изчислена.Такава сума нямало в сключеният между страните договор за покупко-продажба,обективиран в НА №** т.9 дело №**/***г..на СВ Н..

Заявяват, че праводателят им Ш. Ю. И. е бил собственик на нивата, въз основа на договор за доброволна делба №**, т.*, дв.вх. рег.№**** г.Той се разпоредил с нея, продавайки я на ищите, без да предполага наличието на твърдяните в исковата молба грешки или съвпадения.Доброволната делба била осъществена след решение №** от *** г. на ОСЗГ –Н.. Заявяват, че за да бъде ангажирана отговорността на продавача, той е следвало да знае, че продавания имот не е негова собственост. Неучастието на ответниците по гр.д. №**** г. като трети лица- помагачи на ответника по обратния иск ги лишило от възможността да участват в процеса и да докажат собствеността на праводателя си. Твърдят още, че ищите Н. и Д. А., както и Г.Ф. вероятно са знаели, или предполагали, че собствеността на имота е спорна и се води наказателна преписка във връзка с нея по време на продажбата. Считат, че при сключване на договора купувача Ф. не е бил добросъвестен, поради което не може да иска разваляне на договора.

Сочат,че към момента на продажбата на процесния имот на лицето Г.Ф.,ищите Н.Р. А. и Д.

А. може би са знаели или са предполагали, че има някакъв проблем с имота, като това се следвало от изписаното на л. №3 от постановеното решение по гр. д. №***г. и независимо от всичко, сделката била изповядана и същата била обвързана от клаузи, които противоречали на закона и добрите нрави.

Според ответниците, ищцата в настоящото производство е направила признание в гражданското дело, че е знаела, че има образувана наказателна преписка и същевременно уведомила нейния купувач Г.Ф.. Нещо повече и ищеца по обратния иск Г.Ф. знаел за наличието на спор за процесния имот, тъй като видно от изписаното в постановеното съдебно решение на л. №**, Ф. обработвал процесната земеделска земя в качеството си на арендатор.

Именно затова, ответниците твърдят, че непривличайки ги като трета страна в процеса и непредоставената им възможност да се защитят, довело до постановяване на съдебен акт в тяхна увреда, което представлявало предпоставка за завеждане на настоящия иск.

Нещо повече, възможно било, знаейки и двете страни по сделката за наличие на спор относно процесния имот, клаузите да са били уговорени с цел увреда на ищите.

За успешното упражняване на тези права, било необходимо купувачът Г.Ф. да е бил добросъвестен. Този извод следвал от нормативното правило на чл. 188 от ЗЗД, според което, продавачът отговаря, ако трети лица имат право на собственост или други права по отношение на вещта, които могат да се противопоставят на купувача, ако последният е знаел това.

Затова и недобросъвестността била абсолютна пречка за възникване правото на търсене на отговорност за евикция/евентуална или осъществена/. При преценката за добросъвестността на купувача, следвало да се има предвид съществуващата система на публичност на актовете с прехвърлително действие с недвижими имоти-арг. от чл. 1 във вр. чл. 3, ал. 1 от ПВ. Ответниците считат, че доколкото такива прехвърляния на собственост или учредяване на вещни права били вписани, последващият приобретател не можел да претендира отговорност за отстранение от имота, тъй като би могъл да узнае за противопоставимите му права на трети лица преди сключването на договора, респ. да прецени риска от покупката на такъв имот.

Искът с правно основание е счетен за изцяло неоснователен, с аргумент че неимуществени вреди са лични и ответниците, като наследници на Ш.И. не дължат заплащането им.

Ответникът Д. Т. Т. е призован за участие по делото по реда на чл. 47 ал. 1 от ГПК. На основание чл. 47 ал. 6 от ГПК му беше назначен особен представител-адвокат С.И., която депозира писмен отговор на предявените искове. Признава същите по допустимост, но ги оспорва по основание.

Счита, че по делото няма доказателства, процесния имот кога и от кого е бил владян.

По отношение на търсената сума, счита, че доколкото имота е прехвърлен на купувачите

през 2011 година, с посочена общо цена за трите имота, следвало да се съобрази размера на дължимото при разваляне на сделката.

Оспорва исковете изцяло като неоснователни и недоказани.

В съдебно заседание ишците не се явяват, не изпращат представител.

Ответниците А. О. И., А. Т. Ш., Ш. Т. Ш. и Н. М. Ю., не се явяват. Представяват се от процесуалният им представител адв. Д.И. от АК-В., редовно упълномощена. Поддържат писмения си отговор, като излагат същите аргументи и по изменените искове с правно основание чл.45 от ЗЗД.

Ответникът Д. Т. Т. не се явява. За него се явява назначения му по делото особен представител адв.С.И. –*АК. Поддържат писмения си отговор, като излагат същите аргументи и по изменените искове с правно основание чл.45 от ЗЗД.

В съдебно заседание ишците измениха размера на предявените искове с правно основание чл.45 от ЗЗД, както следва:

Ответницата А. О. И. да бъде осъдена да заплати на ишците сумата от 1500 лв., представляваща припадаща ѝ се част в размер на 12/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата ѝ се част в размер на 12/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 937,50 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноси; Ответницата Н. М. Ю. да бъде осъдена да заплати на ишците сумата от 125 лв., представляваща припадаща ѝ се част в размер на 1/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата ѝ се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноси; Ответникът Д. Т. Т. да бъде осъден да заплати на ишците сумата от 125 лв., представляваща припадаща му се част в размер на 1/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата му се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноси; Ответницата А. Т. Ш. да бъде

осъдена да заплати на ищите сумата от 125 лв., представляваща припадаща ѝ се част в размер на 1/16 от заплатената от ищите цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ищите и припадащата ѝ се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ищите вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноски; Ответникът Ш. Т. Ш. да бъде осъден да заплати на ищите сумата от 125 лв., представляваща припадаща му се част в размер на 1/16 от заплатената от ищите цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ищите и припадащата му се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ищите вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноски.

Съдът като прецени събраните по делото доказателства,поотделно и в тяхната съвкупност,прие за установено от фактическа страна следното:

Във връзка с подадено заявление от Х.Ю.И. до ОПК гр.Н. за възстановяване правото на собственост на наследниците на Ю. И. Х.Ю. ,в землището на с.В.,общ.Н. е образувана а преписка от Общинска служба по земеделие -гр.Н. с №***г.,по която е постановено Решение №**/***г.,с което е възстановено правото на собственост на наследниците на Ю. И. Х. ,съгласно плана за земеразделяне в землището на село В.,както следва: :1/Нива в местността ".....",с площ от 14.957дка,четвърта категория,парцел №**,масив №**,съставляваща имот №***, 2/Нива в местността ".....",с площ от 15.250 дка,четвърта категория,парцел №** от масив №**,съставляващ имот №*** по плана за земеразделяне, 3/Лозе в местността ".....",с площ от 3.221 дка,четвърта категория,парцел №** от масив №** ,съставляваща имот №*** по плана за земеразделяне.

С Нотариален акт за собственост на недвижими имоти,възстановени по ЗСПЗЗ №** том VII дело №***г.по описа на НПРС, на основание чл.483 ал.1 от ГПК,Х.Ю.И.,Ф.Ю.Х. и Н. Ю. И. са признати за собственици по наследство от Ю. И. Х. на гореописаните недвижими имоти .

От протокола за разпит на свидетеля М.М.Д. по ДП №***г.по описа на РУП-Н. се установява,че същият е работил в Общинска служба „Земеделие“ на длъжност „***“.През лятото на 2012 година,при него дошли две лица Н. и Х. от с.В.,от които научил,че е станала някаква грешка.Установил,че в с.В. има две лица с едно и също име –Ю. И. Х.,като наследодателят на страните по договора за доброволна делба- не фигурирал в регистъра на собствениците на земеделски земи.

Понеже Х. /ищецът по гр.д.№***г./имал нотариален акт на нивите,наследени от баща му,но той не регистрирал този НА по надлежния ред и в масивите не били посочени ЕГН-тата на наследодателите,неправилно снабдили наследниците на другото лице Ю. И.,сред които и наследодателя на ответниците –Ш. Ю. И.,със скици и данъчни оценки на недвижимите имоти,с които те си послужили при съставяне на констативен нотариален за собственост и договор за доброволна делба на процесния недвижим имот.

В разпита си като свидетел по ДП /от ***г./ Ш.И. е заявил,че с тримата си братя и сестра си ,имали наследствени земи от техния баща Ю. И. Х.,който в някои регистри фигурирал и като Е..Първоначално наследили към 128 декара ниви.Имали и още 34 декара,но поради проблеми помежду си,ги разделили помежду си по-късно.След като направили договора за доброволна делба,разбрали,че към тези земи 34 декара имал претенции бившия кмет на село В. Х. И.,по-точно,били на неговия баща.Бащите на двамата бил с еднакви имена и станала грешка.

Установява се,че по регистрите на с.В.,общ.Н.,обл.Ш.,са записани две лица с имената Ю. И. Х.,първият от които с ЕГН:*****,роден на ***г.,починал на ***г.,чийто законни наследници са А. Ю. М.,Ш. Ю. И.,Х. Х.ов И. и И. Ю. И. и другият –с ЕГН:*****,роден на ***г.,починал на ***г.,оставил за свои на законни наследници:Ф.Ю.Х.,А. Ю.,Х.Ю.И. и Н. Ю. М..

По силата на Договор за доброволна делба на съсобствени земеделски имоти от ***г.,с нотариална заверка на подписите рег.№***г.при Нотариус П. А.,с рег.№*** на НК,вписан в Службата по вписвания гр-.Н.

На ***г.под №** том** партия *** ,съделителите :Ш. Ю. И.,действащ за себе си и като пълномощник на А. Ю. И., Х. Х.ов И. и И. Ю. И. ,са поделили доброволно помежду си,останалите им в наследство от техния общ наследодател Ю. И. Х.,б.ж.на с.В.,поч.на ***г.недвижими имоти,описани по-горе,като процесният недвижим имот,предмет на делото :НИВА с площ от 7.478 дка,4 категория,в местността „.....“,съставляваща имот №***/образуван от имот №***/,находящ се в землището на с.В.,с ЕКАТТЕ ***,община Н.,обл.Ш.,при граници-нива №***,кад.№***,полски път,нива №*** и нива №*** е поставен в дял на Ш. Ю. И..

При нотариалната заверка на договора за доброволна делба е ползвано решението на ПК гр.Н..

По силата на сделка,обективизирана в НА за покупко-продажба на недвижим имот №** том IX рег.№** дело №**/***г.по описа на Нотариус П. А. ,с рег.№*** на НК,Ш. Ю. И. и А. О. И. са продали на Н.Р. А. следните свои собствени недвижими имоти,находящи се в с.В.,общ.Н.,обл.Ш.:1/Овощна градина с площ от 1.531 дка,четвърта категория,в местността ".....",имот №***,при граници:имот №***,имот №***,имот №*** и кад.№*** път IV кл.Върху имота има следните ограничения:Трайните насаждения да се опазвт и стопанисват в съответствие с чл.18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок, 2/Лозе с площ от 3.215дка,четвърта категория,в местността ".....",имот №***,при граници:лозе №***, кад.

№***-полски път, лозе №*** и кад.№***-полски път.Върху имота има следните ограничения:Трайните насаждения да се опазват и стопанисват в съответствие с чл.18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок.

В НА е отразено,че продавачите продават на купувача описаните по-горе имоти за сумата 1050 лева,която са получили напълно и в брой от купувача при подписване на договора.

Ш. Ю. И. е продал на Н.Р. А. следните свои собствени недвижими имоти,находящи се в с.В.,с ЕКАТТЕ***,община Н.,обл.Ш.,а именно:

*1/Нива с площ от 7.478 дка,четвърта категория,в местността ".....",имот №***,при граници :нива №***,кад.№***-полски път ,нива №*** и нива №***.,2/Лоз с площ от 1.385 дка,шеста категория,в местността "....", имот №***,при граници:лозе №***, кад.№***-полски път, лозе №*** и кад.№***-полски път.Върху имота има следните ограничения:Трайните насаждения да се опазват и стопанисват в съответствие с чл.18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок.*

Продавачът е продал на купувача описаните имоти за сумата от 1050 лева,която е получил напълно и в брой от купувача,при подписването на договора.

Видно от удостоверение за наследници с изх.№*** от ***г.,издадено от Община П. е,че Ш. Ю. И. починал наа ***г. и е оставил за свои законни наследници:А. О. И./съпруга/, Т. Ш. Ю.ов/син,починал на ***г.,оставил за свои наследници съпругата си Н. М. Ю.,сина си Д. Т. Т.,дъщеря си А. Т. Ш. и сина си Ш.Т. Ш./,както и А. Ш. Ю./син,починал на ***г./Или,като законни наследници на Ш. Ю. И. към момента на подаване на исковата молба се легитимират:А. О. И.,Н. М. Ю.,Д. Т. Т., А. Т. Ш. и Ш.Т. Ш.,срещу които ищите са насочили исковата си претенция.

На основание договор за покупко-продажба,обективизиран в НА №** том XII рег.№*** дело №***г,Н.Р. А. и Д. А. са продали на Г.Ф. Ф. следния свой недвижим имот- земеделска земя,находяща се по плана за земеразделяне на с.В.,с ЕКАТТЕ *** ,общ.Н.,обл.Ш.,Нива с площ от 7.478 дка,четвърта категория,в м.".....",представляваща имот №***,при граници:имоти с №№***,***, *** ,***.

По повод на предявен иск с правно основание чл.108 от Закона за собствеността от Х.Ю.И.,лично и като пълномощник на Н. Ю. М.,на Ф.С.К.,на В.С.Б. и на Р.С.Р.,всички действащи чрез процесуалния си представител адв.М.М. от АК-гр.Ш. против Г.Ф. Ф. и К.Г.Н.,както и предявените от Г.Ф. Ф.,чрез пълномощника му адв.Г.К. срещу Н.Р. А. и Д. А. обратни икове с правно основание чл.189 ал.1 от ЗЗД вр.чл.87 ал.3 от ЗЗД ,с цена 3900 лева,иск по чл.192 от ЗЗД,предвен като евентуален спрямо иска по чл189 от ЗЗД във вр.с чл.87 ал.3 от ЗЗД,с цена на иска 3900 лева и иск с правно основание чл.92 от ЗЗД с цен 3900 лева/предявен като частичен иск/,с Решение №**/***г.по гр.д.№***г.по описа на НПРС,влязло в законна сила на 29.07.2016г.,съдът е признал за установено на основание чл.108 от Закона за собствеността по отношение на Г.Ф. Ф. с ЕГН:***** от гр.П.,ул."*** и К.Г.Н. с ЕГН:***** от гр.П.,ул."***,че Х.Ю.И. с ЕГН:***** от с.В.,обл.Ш.,ул.***,Н. Ю. М. с ЕГН:***** ,от с.В.,обл.Ш.,ул.***,Ф.С.К. с

ЕГН:***** от с.П.,обл.Ш.,ул."***,В.С.Б. с ЕГН:***** от грВ.,ул."***, и Р.С.Р. с ЕГН:***** от гр.Н.,ул.*** СА СЪСОБСТВЕНИЦИ на следния недвижим имот,находящ се в землището на с.В.,обл.Ш.,ЕКАТТЕ-***,общ.Н.,обл.Ш.:Нива с площ от 7.478 дка,четвърта категория,в м.".....",представляваща имот №***,при граници:имоти с №№***,***,***,***,който е новообразуван от имот №***,целия с площ от 14.957дка.

Осъдил е Г.Ф. Ф. с ЕГН:***** от гр.П.,ул."*** и К.Г.Н. с ЕГН:***** от гр.П.,ул."*** да предадат на Х.Ю.И. с ЕГН:***** от с.В.,обл.Ш.,ул.***,Н. Ю. М. с ЕГН:*****,от с.В.,обл.Ш.,ул.***,Ф.С.К. с ЕГН:***** от с.П.,обл.Ш.,ул."***,В.С.Б. с ЕГН:***** от грВ.,ул."***, и Р.С.Р. с ЕГН:***** от гр.Н.,ул.*** владението на гореописания недвижим имот.

На основание чл.189 ал.1 от ЗЗД вр.чл.87 ал.3 от ЗЗД е развалил склучения на ***г.с НА №** том XII рег.№*** дело №***г-договор за покупко-продажба на недвижим имот,съгласно който,Н.Р. А. и Д. А. са продали на Г.Ф. Ф. следния свой недвижим имот-зеделска земя,находяща се по плана за земеразделяне на с.В.,с ЕКАТТЕ *** ,общ.Н.,обл.Ш.,Нива с площ от 7.478 дка,четвърта категория,в м.".....",представляваща имот №***,при граници:имоти с №№***,***,***,***.

Осъдил е на основание чл.189 ал.1 от ЗЗД Н.Р. А. и Д. А. да заплатят на Г.Ф. Ф. сумата от 4126.84лв.,като всеки от двамата заплати по 2063.42лв.,представляваща половината от платената цена и разноските по договора,съгласно НА №** том XII рег.№*** дело №***г.

Съдът е осъдил на основание чл.92 ал.1 от ЗЗД ,Н.Р. А. и Д. А. да заплатят на Г.Ф. Ф. сумата от 3900 лева,представляваща частичен иск за неустойка ,съгласно НА №** том XII рег.№*** дело №***г,цялата в размер на 7800 лева,като всеки от двамата заплати по 1950лева.

В мотивите към съдебното решение е посочено,че ответникът Г.Ф. Ф. е направил признание,че искът по отношение на процесния имот,представляващ нива с площ от 7.478дка ,четвърта категория,в м."....",представляващ имот №*** ,образуван от имот с №***,целият с площ от 14.957дка е основателен ,като е признато за установено/при признание на иска /,че този имот принадлежи на ищите Х.Ю.И.,дъщерята Н. Ю. М.,както и внуците Ф.С.К.,В.С.Б. и Р.С.Р.,наследници на Ю. И. Х. с ЕГН:*****,починал на ***г.,които не го владеят и неговото владение се осъществява от самия ответник,като той и съпругата му не са надлежни негови собственици,тъй като са го придобили от продавач ,който не е собственик на имота. От мотивите към Решение №**/***г.по гр.д.№***г.по описа на НПРС /стр.3/ е видно,че ответницата по обратния иск Н. А. е посочила,че на ***г.било образувано ДП №***г-във връзка с преписка №**/***г.по описа на НПРС ,инициирано над половин година след закупуване на имота от нея.Към датата на закупуване на имота от Г.Ф. вече се знаело,че за този имот се води спор и има наказателно производство,който факт бил известен на купувача Ф.,уведомен от самата нея.Посочено е също,че по прокурорската преписка,ищецът по обратния иск Г.Ф. е бил разпитван,тъй като Х.-първоначалният ищец по делото е искал от него рента,а ответницата по обратния иск –Н.

А., все още не му била прехвърлила имота. По гр. д. - №***г. по описа на НПРС, Г.Ф. е заявил, че му, е известно, че през ***г. има спор за собствеността на имота, тъй като бил разпитан от разследващите органи, но когато решил да купува имота, извършил справка в Службата по вписвания и установил, че за имота няма вписани възбрани или искиви молби, поради което, се съгласил да го купи на ***г

На основание чл. 78 ал. 1 от ГПК е разпределил в тежест на страните разноските по делото.

В настоящото производство е представено и прието като писмено доказателство платежно нареждане за кредитен превод чрез ПИБ АД, от ***г. за сумата от 5500.00 лв. от Н. Р. Х. в полза на Г.Ф. Ф., с посочено основание - "провалена сделка за земя в землище на с.В."

При така установеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

В чл. 87 ал. 5 от ЗЗД е предвидено, че правото да се развали договорът се погасява с петгодишна давност. Според съдебната и задължителната практика по чл. 290 от ГПК, правото да се развали двустранен договор е преобразуващо по своя характер. Същото се упражнява с едностранно волеизявление и възниква при наличие на неизпълнение по един двустранен договор.

Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, т.е. от деня на узнаване от ищеца за съдебната евикция на купувача по сделката, последваща прехвърлителната с негово участие като продавач, чието разваляне е предмет на настоящото производство.

В конкретния случай, съдебното Решение №**/***г. по гр. д. №***г., с което на съдът е признал за установено по отношение на Г.Ф. Ф. и К.Г.Н., че Х.Ю.И., Н. Ю. М., Ф.С.К., В.С.Б. и Р.С.Р. са съсобственици на процесния недвижим имот, Г.Ф. Ф. и К.Г.Н. са осъдени да ревандикират/предадат владението върху същия /на Х.Ю.И., Н. Ю. М., Ф.С.К., В.С.Б. и Р.С.Р., основание чл. 189 ал. 1 от ЗЗД вр. чл. 87 ал. 3 от ЗЗД е развален сключения на ***г. с НА №** том XII рег. №*** дело №***г. - договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който, Н.Р. А. и Д. А. са продали на Г.Ф. Ф. спорния имот, е влязло в законна сила на 29.07.2016г. и това решение има сила на присъдено нещо по смисъла на чл. 297-298 от ГПК и има действие както за страните, така и за техните наследници и правоприемници, а исковите, предмет на настоящото дело, са депозирани на ***г., т.е. преди изтичане на петгодишния срок от „узнаването „от ищите, че за закупили процесния недвижим имот от продавач-несобственик, то по арг. на чл. 87 ал. 5 от ГПК, искът с правно основание чл. 189 от ЗЗД във вр. с чл. 87 ал. 3 от ЗЗД, предявеният иск за разваляне на продажбата, обективирана в НА за покупко-продажба на недвижим имот №** том IX рег. №** дело №**/***г. по описа на Нотариус П. А., с рег. №*** на НК се явява процесуално допустим.

Разгледан по същество, същият се явява неоснователен и недоказан, поради следните съображения:

С оглед постановеното съдебно решение по гр. д. №***г. по описа на НПРС, съдът приема, че към момента на сключване на договора за покупко-продажба на недвижими имоти, обективиран в НА №** том IX рег. №** дело №**/***г. по описа на Нотариус П. А.

,с рег.№*** на НК,продавачите Ш. Ю. И. и А. О. И. не са били собственици на имота,поради което,не са могли да прехвърлят на купувача Н.Р. А. правото на собственост върху описаните в този НА недвижими имоти,сред които и процесния,
,находящ се в с.В.,с ЕКАТТЕ***,община Н.,обл.Ш.,а именно:

*1/Нива с площ от 7.478 дка,четвърта категория,в местността ".....",имот №***,при граници :нива №***,кад.№***-полски път ,нива №*** и нива №***.,2/Лоз с площ от 1.385 дка,шеста категория,в местността "....", имот №***,при граници:лозе №***, кад.№***-полски път, лозе №*** и кад.№***-полски път.Върху имота има следните ограничения:Трайните насаждения да се опазват и стопанисват в съответствие с чл.18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок.*

След като е бил използвано като титул за собственост при сключване на договора за доброволна делба,един от съделителите сред които е и наследодателят на ответниците Ш.И., няма как за участвалите да не е било видно,че процесните земеделски земи са били възстановени по заявление от Х.Ю.И. ,който очевидно не е сред законните наследници на техния наследодател,поради и което ,непосочването на ЕГН на наследодателя,очевидно е било използвано ,за да бъдат поделени реституираните земеделски земи между лица,които не са носители на право на собственост върху същите. Ето защо,съдът счита,че са налице предпоставките , за да бъде ангажирана отговорността на продавача, тъй като той е следвало да знае, че продавания имот не е негова собственост

Поради и което,съдът намира,че към момента на сключване на сделката ,обективизирана в НА за покупко-продажба на недвижим имот №** том IX рег.№** дело №**/**г.по описа на Нотариус П. А. ,с рег.№*** на НК у продавачите Ш. Ю. И. и А. О. И. е имало налице знание,че те не са собственици на имотите,предмет на отчуждителната сделка.

От мотивите към Решение №**/**г.по гр.д.№***г.по описа на НПРС се установява наличието на знание у продавача Н. А. и купувача Г.Ф.,за наличие на спор за собствеността върху процесния недвижим имот.,предмет на сделката,обективизирана в НА №** том XII рег.№*** дело №***г.

Съгласно разпоредбата на чл.188 от ЗЗД, ,продавачът отговаря,ако трети лица имат право на собственост или други права по отношение на вещта,които могат да се противопоставят на купувача,ако последният е знаел това.,като,за да бъде проведено успешно упражняването на тези права ,е необходимо купувачът Г.Ф. да е бил добросъвестен. Недобросъвестността,каквато в случая безспорно се установява,предвид наличието на знание у купувача ,към момента на сключване на сделката,се явява пречка за възникване правото на търсене на отговорност за евикция.

По гр.дело №***г.по описа на НПРС /образувано на ***г./,продавачите Ш. Ю. И. и А. О. И. не са били привлечени /като съдът констатира,че Ш.И. е починал на ***г.,т.е. преди образуване на делото,поради което,при наличие на правен интерес , е следвало да бъдат привлечени неговите законни наследници/ и на практика същите са били лишени от

възможността да докажат, че е имало достатъчно основание за отхвърляне на иска, което от своя страна, по арг. на чл. 191 предл. второ от ЗЗД води до отпадане на отговорността на продавачите за съдебното отстранение.

Ето защо, съдът счита, че искът с правно основание чл. 189 от ЗЗД във вр. чл. 87 ал. 3 от ЗЗД, за разваляне на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в в НА №** том IX рег. №** дело №**/***г. по описа на Нотариус П. А. , с рег. №*** на НК, с който ,Ш. Ю. И. и А. О. И. са продали на Н.Р. А. следния свой собствен недвижим имот, находящ се в с.В., общ.Н., обл.Ш. и представляващ :НИВА с площ от 7.478 дка, 4 категория, в местността „.....“, имот №***, находящ се в землището на с.В., с ЕКАТТЕ ***, община Н., обл.Ш., при граници-нива №***, кад. №***, полски път, нива №*** и нива №*** се явява неоснователен и недоказан и като такъв следва да се отхвърли.

Доколкото искът за разваляне на договора се отхвърля като неоснователен и недоказан, по арг. на обр. на чл. 189 изр. второ от ЗЗД, следва да се отхвърли искането за осъждане на ответниците да заплатят на ищците сумата от 2000 лева, представляваща

Заплатената цена по договора за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху нея, начинаей от предявяване на иска.

Като последица от отхвърлянето на иска с правно основание чл. чл. 189 от ЗЗД във вр. чл. 87 ал. 3 от ЗЗД, следва да се отхвърлят предявените икове с правно основание чл. 45 от ЗЗД – за претендиране от ищците имуществени вреди, с основание – присъдени неустойка в размер на 3900 лева и деловодни разноси в размер на 1789.47 лв. по гражданско дело №**60/2016г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от предявяване на исковата претенция.

На основание чл. 78 ал. 2 от ГПК, ищците следва да бъдат осъдени да заплатят съразмерно направените от ответника Ш.Т. Ш. деловодни разноси в размер на 600.00 лв./заплатено адвокатско възнаграждение/.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователен и недоказан, предявения от Н.Р. А. с ЕГН:***** и Д. А. с ЕГН:*****, двамата с постоянен адрес: с. В., общ. Н., обл.Ш., ул.***, чрез пълномощника си адв.М.М.-*АК срещу ответниците А. О. И. с адрес: гр.П., обл. В., ул.***, Н.М. Ю. с адрес: гр. П., ул.***, Д. Т. Т. с адрес: гр.***, жк ***, А. Т. Ш. с адрес: гр. П., ул. *** и Ш. Т. Ш. с адрес: гр. П., ул.*** иск с правно основание чл. 189 от ЗЗД във вр. чл. 87 ал. 3 от ЗЗД за разваляне на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в в НА №** том IX рег. №** дело №**/***г. по описа на Нотариус П. А. , с рег. №*** на НК, с който ,Ш. Ю. И. и А. О. И. са продали на Н.Р. А. следния свой собствен недвижим имот, находящ се в с.В., общ.Н., обл.Ш. и представляващ :НИВА с площ от 7.478 дка, 4 категория, в местността „.....“, имот №***, находящ се в землището на с.В., с ЕКАТТЕ

,община Н.,обл.Ш.,при граници-нива №,кад.№***,полски път,нива №*** и нива №***.

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователен и недоказан,предявения от Н.Р. А. с ЕГН:***** и Д. А. с ЕГН:*****, двамата с постоянен адрес:с. В., общ. Н., обл.Ш., ул.***, чрез пълномощника си адв.М.М.-*АК иск,за осъждане на ответниците А. О. И. с адрес:гр.П., обл. В., ул.***, Н.М. Ю. с адрес:гр. П., ул.***, Д. Т. Т. с адрес: гр.***, жк *** , А. Т. Ш. с адрес:гр. П.,ул. *** и Ш. Т. Ш. с адрес:гр. П., ул.*** да им заплатят сумата от 2000 лева,представляваща заплатената цена по договора за покупко-продажба,ведно със законната лихва върху нея,начиная от предявяване на иска.

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователни и недоказани исковете с правно основание чл.45 от ЗЗД,предявени от Н.Р. А. с ЕГН:***** и Д. А. с ЕГН:*****, двамата с постоянен адрес:с. В., общ. Н., обл.Ш., ул.***, чрез пълномощника си адв.М.М.-*АК иск срещу ответниците А. О. И. с адрес:гр.П., обл. В., ул.***, Н.М. Ю.а с адрес:гр. П., ул.***, Д. Т. Т. с адрес: гр.***, жк *** , А. Т. Ш. с адрес:гр. П.,ул. *** и Ш. Т. Ш. с адрес:гр. П., ул.*** ,както следва : 1/ Ответницата А. О. И. да бъде осъдена да заплати на ишците сумата от 1500 лв., представляваща припадаща ѝ се част в размер на 12/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата ѝ се част в размер на 12/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 937,50 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноски;2/ Ответницата Н. М. Ю. да бъде осъдена да заплати на ишците сумата от 125 лв., представляваща припадаща ѝ се част в размер на 1/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата ѝ се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноски; 3/ Ответникът Д. Т. Т. да бъде осъден да заплати на ишците сумата от 125 лв., представляваща припадаща му се част в размер на 1/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата му се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноски; 4/ Ответницата А. Т. Ш. да бъде

осъдена да заплати на ишците сумата от 125 лв., представляваща припадаща ѝ се част в размер на 1/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата ѝ се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноси;5/Ответникът Ш. Т. Ш. да бъде осъден да заплати на ишците сумата от 125 лв., представляваща припадаща му се част в размер на 1/16 от заплатената от ишците цена по разваления договор за покупко-продажба, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда, както и на основание чл. 45 от ЗЗД да заплати на ишците и припадащата му се част в размер на 1/16 от причинените им имуществени вреди в размер на 78,125 лв. от общо претендираната сума от ответниците, в размер на 1250 лв. от общо причинените на ишците вреди от 5 689,47 лв. , ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на този иск в съда, както и съответната част от направените по делото разноси.

ОСЪЖДА ищцата Н.Р. А. с ЕГН:***** ,с постоянен адрес:с. В., общ. Н., обл.Ш., ул.*** да заплати на ответника Ш. Т. Ш. с адрес:гр. П., ул.*** направените по делото разноси в размер на 300.00лв./триста лева/.

ОСЪЖДА ищеца Д. А. с ЕГН:***** ,с постоянен адрес:с. В., общ. Н., обл.Ш., ул.*** да заплати на ответника Ш. Т. Ш. с адрес:гр. П., ул.*** направените по делото разноси в размер на 300.00лв./триста лева/.

Решението може да бъде обжалвано пред Окръжен съд –гр.Ш. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Н.: _____