

РЕШЕНИЕ

№ 38

гр. Исперих, 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ИСПЕРИХ, IV СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Елица Д. Бояджиева Георгиева

при участието на секретаря Анна В. Николова
като разгледа докладваното от Елица Д. Бояджиева Георгиева Гражданско дело № 20213310100897 по описа за 2021 година
за да се произнесе взе предвид следното :

Предявен е иск с правно оснавание по чл.59 от ЗЗД.

Постъпила е искова молба вх.№ 2902/ 23.12.2021г. от Е. Ю. К. и К. С. К., двамата с постоянен адрес град Р, община Р, област Р, улица „М“ №.., двамата действащи чрез пълномощник адвокат М. Р. М. от АК – Р против Р. К. гражданин на Република Т, родена на *****г. в село Й, община И, област Р с която молят съда да осъди ответницата да им заплати сумата от 20 000 лева, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, формирана като сбор от сумата 9784.00лв. направени от ищите разноски за подобрения в периода от месец март 2014г. до месец ноември 2020г. – засаждане и поддържане на овощна градина върху поземлени имоти, находящи се в землището на село Й, с идентификатори както следва : имот с идентификатор по КККР на село Й; имот с идентификатор по КККР на село Й и имот с идентификатор по КККР на село Й, от които ответницата притежавала 1/ 2 ид.част, представляваща по-малката сума измежду направените от тях разходи и увеличението на стойността на сочените по-горе имоти в резултата от подобренията върху имота и сумата от 10 216.00лв. представляваща частична претенция от общо 40 000.00лв. представляваща нереализиран приход от продукция от овощни насаждения /орехи, сливи, кайсии, праскови, круши, ябълки и череши/ върху 1/ 2 ид.част от имот с идентификатор по КККР на село Й., с площ от 12.002 дка, за период от 15 години считано от 01.01.2022г. до 01.01.2037г., ведно със законната лихва върху главницата считано от датата на завеждане на исковата

молба до датата на изплащане на дължимата сума. Ишците претендират и заплащане на сторените по делото разноски. В исковата молба ишците разказват, че със съдебното решение по вгредело № 307/ 2019г. по описа на ОС – Р е била прогласена нищожността на договор за доброволна делба извършена в ущърб на ответницата К. и същата придобила 1/ 2 ид.част от имоти собственост на ишците подробно описани в петитума. Така между тях се създава съсобственост. Преди завеждане на дело 807/ 2018г. по описа на РС – И процесните имоти били наети от ишцата Е. К. в качеството и на земеделски производител. Същата е засяла имотите с трайни насаждения и по-конкретно – орехи, а в междуредията били насадени плодни дръвчета - сливи, кайсии, праскови, круши, ябълки и череши. Било променено трайното предназначение на имотите, които от ниви се превърнали в овощна градина.

Засаждането започнало през пролетта на 2014г., като първо били насадени орехите общо 272 броя. После през есента на 2014г. били засадени 117 броя сливи, 64 броя кайсии, 27 броя плодни дръвчета – праскови, ябълки, круши и череши. По засаждането на овощната градина били направени разходи както следва : През 2014г. в размер на 8456.00лв., през 2015г. – 2824.00лв.; през 2016г. – 2696.00лв.; през 2017г. – 1272.00лв.; през 2018г. – 1368.00лв.; през 2019г. – 1128.00лв., през 2020г. – 1608.00лв., като за всяка от годините е посочена осъществената агротехническа дейност и нейната единична цена. Разходите били отразени от ишцата К. в надлежно воден дневник на стопанството на земеделски производител. През 2016г. ишците заплатили сумата 72.00лв. за почвени проби на Опитна станция по земеделие Х К село Х К, сумата от 24.00лв. за фунгуран, сумата от 120.00лв. за бордомикс, които препарати са били ползвани за пръскане на овощките в овощната градина.

Решението по делото заведено от ответницата влязло в сила на 12.11.2020г. След това Р. К. се снабдила с изпълнителен лист и ишците и предали 1/ 2 ид.част от процесните имоти. Впоследствие на 27.04.2021г. К. продала своята идеална част от имотите на трето лице. Ишците считат, че ответницата се е обогатила неоснователно за тяхна сметка със сумата от 9784.00лв. представляваща 1/ 2 от сумата 19568.00лв., която те били вложили в нейната идеална част през периода от месец март 2014г. до месец ноември 2020г. и са повишили стойността на имота с тази сума. От друга страна след засаждане на овощната градина и уважаване на ревандикационният иск семейство К. било лишено от добиви върху 1/ 2 ид.част от създадената градина, като размера на нереализирания доход от плодовете за 15 години какъвто бил срока на плододаването на дръвчетата възлизал на общо 40 000.00лв., като ишците считат, че имат правен интерес от водене на иск за глобална обезвреда в размер на 20 000.00лв., от които 9784.00лв. представляващи 1/ 2 част от разходите за поддържане на трите имота и 10 216.00лв. представляваща паричната равностойност на 1/ 2 от нереализираният добив от овощната градина за период от 15 години считано от 01.01.2022г. до 01.01.2037г., частична претенция от нереализирания приход от 40 000.00лв. По доказателствата ишците представят писмени доказателства, които молят да се приемат, желаят да се приложи гр.дело № 807/ 2018г. по описа на РС – И и да се назначи агротехническа експертиза.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от назначеният

особен представител на ответницата Р. К. адвокат С. Д.. Същата счита искът за допустим, а по неговата основателност сочи, че ще вземе становище след събиране на всички доказателства по делото. Счита претенцията за заплащане на сторените разходи за подобрения в имота за периода от 2014г. до 2017г. за неоснователна поради изтекла давност и прави възразие в този смисъл. За разходите, които се претендират за периода 2018г. до 2020г. счита, че същите са в завишен размер и ги оспорва изцяло. Счита, че същите следва да се определят по Наредбата за базисните цени на трайните насаждения. Що се касае до искът за присъждане на обезщетение за пропуснати ползи, считат че този иск е недопустим и производството по него следва да бъде прекратено. Ищците са имали качеството на добросъвестни купувачи, но по силата на съдебните решения по гражданските дела водени от ответницата същите са били отстранени от имота. При осъществена евикция правата на купувача се реализират срещу продавача, който в конкретния случай е знаел, че част от вещта принадлежи на трето лице. Отделно от това следвало да се вземе в предвид, че имота собственост на ответницата бил продаден. Следвало да се изследва въпроса за продажната цена, която тя получила при изповядване на сделката. Същата би се обогатила ако цената на сделката се е определяла от съществуващите трайни насаждения и ползата от тях. Този факт следвало да се установи по делото. Не възразява да се назначи поисканата от ищите експертиза и допълва въпросите по същата. Не възразява да се приложи гр.дело № 807/ 2018г. на РС – И.

В съдебно заседание ищите чрез своя процесуален представител поддържат исковата си претенция и молят същата да бъде уважена по същество.

В съдебно заседание особеният представител на ответницата поддържа писменият отговор и моли исковата претенция да бъде отхвърлена изцяло.

Съдът, след като се запозна с представените по делото писмени доказателства намира за установена следната фактическа обстановка : Ответницата е притежавала в съсобственост със своя брат Х Х Т следните два недвижими имота находящи се в землището на село Й, област Р:

„Поземлен имот, с начин а трайно ползване – Нива , с площ от 24.001дка, трета категория, в местност „Ч” съставляваща имот № при граници и съседи : имоти №№ 34103.19.224, 34103.19.243, 34103.19.80, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108” и

Поземлен имот, с начин а трайно ползване – Нива , с площ от 25.006дка, трета категория, в местност „Т п - Л” съставляваща имот № при граници и съседи : имоти №№ 34103.22.34, 34103.22.261, 34103.22.154 и 34103.33.314”.

На 16.12.2013г. Х Х Т действайки като пълномощник на ответницата и договаряйки сам със себе си прехвърлил нейната 1/ 2 и.част в имотите на себе си по силата на Договор за доброволна делба с нотариална заверка на подписите рег.№ 13842/ 16.12.2013г. на нотариус рег.№ 254 с район на действие РС - И, станал изключителен техен собственик, като след това се разпоредил с имотите в полза на трети лица. Едни от тези трети лица се явяват и двамата ищци, които по силата на прехвърлителна сделка - по НА № 9, том V, рег.№ 4974, дело № 654/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254, с

район на действие РС-гр.И, на 22.05.2014г. Х Х Т продал на ищеца К. „Поземлен имот, с начин на ползване – трайни насаждения, находящ се в землището на село Й, обл.Р, в местността „Ч“, с площ на имота от 12.000 дка, трета категория, съставляващ имот № по плана за земеразделяне на селото“, който имот понастоящем се идентифицира като „Поземлен имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с площ от 12002 кв.м., трета категория, в местността „Ч“ в землището на село Й, съставляваща имот № по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни. Към момента на сключване на този Договор за покупко-продажба, ответникът-купувач К. К. е бил в законен граждански брак с ищцата Е. К.. В периода 2014г. до 2019г. съответно относимо за стопанската 2019/ 2020г. година този имот е бил отдаван под наем от К. К. на съпругата му - ищцата К..

С Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2014г. по НА № 6, том V, рег.№ 4969, дело № 651/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, Хасан Хюсеин Топчу продал на Емине Хасан Бозук следният недвижим имот : „Поземлен имот, с начин на ползване – Нива, находяща се в землището на село Йонково, обл.Разградска, в местността „Черкезлик“, с площ на имота от 6.000 дка, трета категория, съставляващ имот № 019260 по плана за земеразделяне на селото“, който имот понастоящем се идентифицира като „Поземлен имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с площ от 6001 кв.м., трета категория, в местността „Черкезлик“ в землището на село Йонково, съставляваща имот № 34103.19.260 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при съответни граници и съседни. В периода 2014г. до 2019г. съответно относимо за стопанската 2019/ 2020г. година този имот е бил отдаван под наем от Емине Бозук на ищцата К..

По делото няма спор, че Х Х Т продал на Е Х Б и имот № в местността „Ч“ в землището на село Й.

По силата на Решение № 239/ 31.12.2019г. постановено по вгредело № 307/ 2019г. по описа на ОС – Р ищците и Е Б били съдебно отстранени от ½ ид.част от описаните по-горе имоти, тъй като при съдебна процедура е установено, че Договорът за делба от 16.12.2013г. е недействителен и по 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.258, № 34103.19.259 и имот № 34103.19.260 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Й били върнати в патримониума на ответницата Р. К..

След като ги получила на 27.04.2021г. с Нотариален акт за дарение на недвижими имоти № 78, том II, рег.№ 1919, нот.дело № 243/ 2021г. на нотариус рег.№ 688 на нотариалната камара ответницата дарила по 1/ 200 ид.част от трите имота на лицето В И К.

На същата дата – 27.04.2021г. с Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 79, том II, рег.№ 1921, нот.дело № 244/ 2021г. на нотариус рег.№ 688 на нотариалната камара ответницата продала по 199/ 200 ид.части от трите имота и от още 1 имот на лицето В И К за сумата от 26450.00лв т.е. за идеалните части на всеки от имотите е заплатена цена в размер на 6612.50лв.

С Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 149, том I, рег.№ 1262, нот.дело № 131 от 2023г. на нотариус рег.№ 688 на нотариалната камара В И К продал на ищеца К. К. 1/ 2 ид.част от имот № 34103.19.259 за сумата 12000.00лв.

Впоследствие с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 150, том I, рег.№ 1263, нот.дело № 132 от 2023г. на нотариус рег.№ 688 на нотариалната камара В И К продал на Е Б 1/ 2 ид.част от имот № 34103.19.260 за сумата 6000.00лв.

По делото е назначена и изслушана агротехническа експертиза, която дава заключение, че цената на създаване и отглеждане на овошките в имота възлиза на сумата 24323.00лв. Увеличението на стойността на имотите било сумата 19292.00лв. и съответно 24323.00лв. За периода от 15 години считано от 01.01.2022г. до 01.01.2037г. от имота щял да се получи добив в размер на 23321.60лв., като на бъдещия пазар реализацията на продукцията щяла да бъде далеч от тази стойност. Разходите по засаждане и поддържане на овошките в имотите които представлявали и стойността на увеличение на стойността на имота възлизали на сумата 17 608. 83лв.

По делото е назначена съдебно-оценъчна експертиза като на поставените въпроси вещото лице дава следните отговори :

1. Пазарната стойност на имот № 34103.19.107 е била в размер на 22119.32лв. към дата 22.05.2014г.
2. Пазарната стойност на 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.258 с площ 6.001дка по документ за собственост е в размер на 2765.26лв. към дата 22.05.2014г.

Пазарната стойност на 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.259 с площ 12.000дка по документ за собственост е в размер на 5529.60лв. към дата 22.05.2014г.;

Пазарната стойност на 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.260 с площ 6.000дка по документ за собственост е в размер на 2764.80лв. към дата 22.05.2014г.;

3. 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.258 с площ 6.001дка по документ за собственост е в размер на 3000.5 кв.м.;

1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.259 с площ 12.000дка по документ за собственост е в размер на 6000.00 кв.м.;

1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.260 с площ 6.000дка по документ за собственост е в размер на 3000.0 кв.м.

4. Предназначението на имот № 34103.19.258 е променено от Нива на Трайни насаждения на 24.02.2014г.

Предназначението на имот № 34103.19.259 е променено от Нива на Трайни насаждения на 24.02.2014г.;

Предназначението на имот № 34103.19.260 е променено от Нива на Трайни насаждения на 09.04.2014г.

Предназначението на имотите е променено, тъй като е констатирано че са засадени с дървета – орехи.

5. Вещото лице е установило при обследване на поставеният пети въпрос, че :

а/ Средното рентно плащане по години по данни от ОДЗ за земеделски земи с НТП „Нива” за землището на село Й се движи в следният диапазон от 34.00лв. през стопанската 2013/ 2014г. до 61.00лв. през стопанската 2019/ 2020г. /без спад в цената/

Средното рентно плащане по години по данни от ОДЗ за земеделски земи с НТП „Трайни насаждения” за землището на село Йонково се движи в следният диапазон от 20.00лв. през стопанската 2013/ 2014г. до 42.00лв. през стопанската 2019/ 2020г. /без спад в цената/

Плащането по години по сключените договори за наем в които отдадените земи фигурират с НТП „Нива” за землището на село Йонково се движи в следният диапазон от 40.00лв. през стопанската 2013/ 2014г. до 50.00лв. през стопанската 2019/ 2020г. /без спад в цената/

Рентното плащане по години за $\frac{1}{2}$ ид.част за земеделски земи с НТП „Нива” за землището на село Й и площ 12.000 се движи в следния диапазон от 408.00лв. през стопанската 2013/ 2014г. до 732.00 лв. през стопанската 2019/ 2020г. /без спад в цената/ или общо сума в периода 2013-2020г. – 4068.00лв.

Рентното плащане по години за $\frac{1}{2}$ ид.част за земеделски земи с НТП „Трайни насаждения” за землището на село Й и площ 12.000 се движи в следния диапазон от 240.00лв. през стопанската 2013/ 2014г. до 504.00 лв. през стопанската 2019/ 2020г. /без спад в цената/ или общо сума в периода 2013-2020г. – 2184.00лв.

Плащане по години за $\frac{1}{2}$ ид.част за земеделски земи с НТП „Нива” по договорите за наем за землището на село Й и площ 12.000 се движи в следния диапазон от 480.00лв. през стопанската 2013/ 2014г. до 600.00 лв. през стопанската 2019/ 2020г. /без спад в цената/ или общо сума в периода 2013-2020г. – 3720.00лв.

Цената на която ответницата е продала своите идеални части в имотите е както следва :

99/ 200 ид.части от имот № 34103.19.258 – 3239.12лв.;

99/ 200 ид.части от имот № 34103.19.259 – 6477.16лв.;

99/ 200 ид.части от имот № 34103.19.260 – 3238.58лв.;

6. Продажната цена на идеалните части на ответницата през 2021г. е 12 954.86лв., а цената на продажбата на същите през 2014г. е 3014.70лв. т.е. промяната в продажната стойност е – 9940.16лв.

Пазарната стойност през 2014г. на идеалните части на ответницата в процесните земеделски имоти е 11 059.66лв., то същата не надвишава продажната цена на идеалните части през 2021г. , като е по-малка с 1895.20лв.

Сумата с която се е повишила стойността на идеалните части на ответницата в трите недвижими имоти вследствие на промяната на НТП от „Нива” в „Трайни насаждения” не се включва в сумата за която Р. К. е продала имотите на В К през 2021г.

Ако към продажната цена се включат индексираният към м. Април 2021г. разходи по създаване и отглеждане на трайните насаждения, то стойността е в размер на 22173.87лв.

Сумата, която В К е заплатил на Р. К. за покупката на имот № 34103.19.259 е 6477.16лв. т.е. по 1079.35лв./ дка, като 1/ 200 ид.част е дарена.

Сумата за която В К е продал на ищите процесният имот е 12000.00лв. т.е. по 1999.67лв./дка.

Надвишението с което е продаден имота от К на ищите е сумата 5522.84лв. за 1/ 2 ид.част от имота или 920.32лв./дка.

7. Имоти с номера 34103.19.258 и 34103.19.260 са прехвърлени от ВК на Е Х Б за сумите от по 6000.00лв.

Съдът, след като се запозна с представените писмени доказателства и с оглед установената фактическа обстановка направи следните правни изводи : Предяваният иск се явява неоснователен и недоказан, поради което същият следва да бъде отхвърлен изцяло. Безспорно в производството с изготвената по делото съдебно-счетоводна експертиза /втората и коментирана от фактическа страна/ се установява, че по никакъв начин Р. К. не се е възползвала и обогатила от подобренията в имотите твърдяни като осъществени от страна на двамата ищци. 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.258 с площ 6.001дка по документ за собственост е в размер на 2765.26лв. към дата 22.05.2014г., 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.259 с площ 12.000дка по документ за собственост е в размер на 5529.60лв. към дата 22.05.2014г., а 1/ 2 ид.част в имот № 34103.19.260 с площ 6.000дка по документ за собственост е в размер на 2764.80лв. към дата 22.05.2014г., когато втория имот е продаден от Х Т на ищите, а първия и третия са продадени на Е Б, а тя от своя страна е дала за ползване имот № 34103.19.260 под наем на ищцата К..

Съответно през 2021г. ответницата К. е продала на В И К своите идеални части в трите поземлени имота за сумата 12954.86лв. т.е. с разлика от 1895.20лв. повече от продажната цена през 2014г. съобразно заключението на вещото лице. Експертът сочи, че завишението от визираната сума 1895.20лв. не се дължи на промяната в НТП, както и не е поради разходи по създаване и отглеждане на трайните насаждения в имотите. Поради което съдът приема, че не се доказва в производството, че Р. К. извършвайки продажбата на своите идеални части през 2021г. се е обогатила за сметка на ищите и с посочената сума в размер на 1895.20лв., която очевидно е свързана с покачването на цените на поземлените имоти в даденото землище без да се отчита НТП и реализираните разходи по обработката и отглеждането на трайните насаждения. Освен това, дори да се приеме, че посочената сума се явява увеличение цената на имота вследствие третирането на трайните насаждения, то не се установява в производството в точно кой момент е настъпило такова увеличение в размер на 1895.20лв., за да може да се

прецени относимостта на възражението на особеният представител на ответницата за погасено по давност вземане, а в тежест на ищеца бе да докаже, че за сумата не са настъпили давностните срокове, а такива доказателства не бяха ангажирани.

Ответниците са съдебно отстранени от имота, поради което право на ищцата е била да се разпорежи както намери за добре в свой интерес със своите идеални части в трите имота, което и е направила.

В тази насока следва да бъде споменато за прецизност, че ако ищите считат, че правата им са били по някакъв начин увредени по повод сделките от 2014г. касаещи процесните имоти, то съгл. чл.188 от ЗЗД следва да насочат своите претенции спрямо продавача по сделката – Х Т, който им е продал чужди права – тези на ответницата Р. К. както сочи влязлото в сила Решение № 239/ 31.12.2019г. постановено по вгрдено № 307/ 2019г. по описа на ОС – Р и правилата по които се уреждат споровете касаещи евикция.

Имот № 34103.19.259 е в патримониума на ищите от 08.03.2023г. и те могат да ползват плодовете от имота необезпокоявано, поради което и не им се дължи обезщетение за неоснователно обогатяване от страна на ответницата от 01.01.2022г. занапред, която няма отношение към имота от 2021г., когато е продала своите идеални части в него за сумата 6477.16лв. на В К. Ако ищите считат, че са ошетени в цена в която рефлектира вложен от тях ресурс то следва да насочат своя иск към продавача по сделката – в случая В И К. По отношение на другите два имота, които са ползвали и обработвали следва да дирят обезвреда от Е Б, която е собственика на имоти №№ 34103.19.258 и № 34103.19.260 съобразно представените в производството писмени доказателства.

Воден от изложеното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният на осн. чл.59 от ЗЗД от Е. Ю. К. и К. С. К., двамата с постоянен адрес град Р, община Р, област Р, улица „М“ № .., двамата действащи чрез пълномощник адвокат М. Р. М. от АК – Р иск против Р. К. гражданин на Република Т, родена на *****г. в село Й, община И, област Р ответницата да им заплати сумата от 20 000 лева, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, формирана като сбор от сумата 9784.00лв. направени от ищите разноски за подобрения в периода от месец март 2014г. до месец ноември 2020г. – засаждане и поддържане на овощна градина върху поземлени имоти, находящи се в землището на село Й, с идентификатори както следва : имот с идентификатор..... по КККР на село Й.; имот с идентификатор по КККР на село Й и имот с идентификатор по КККР на село Й, от които ответницата притежавала 1/ 2 ид.част, представляваща по-малката сума измежду направените от тях разходи и увеличението на стойността на сочените погоре имоти в резултат от подобренията върху имотите и сумата от 10 216.00лв. представляваща частична претенция от общо 40 000.00лв. представляваща нереализиран приход от продукция от овощни насаждения /орехи, сливи, кайсии, праскови, круши, ябълки и череша/ върху 1/ 2 ид.част

от имот с идентификатор 34103.19.259 по КККР на село Й, с площ от 12.002 дка, за период от 15 години считано от 01.01.2022г. до 01.01.2037г., ведно със законната лихва върху главницата считано от датата на завеждане на исковата молба до датата на изплащане на дължимата сума КАТО НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред въззивна инстанция Окръжен съд – Р.

Съдия при Районен съд – Исперих: _____