

РЕШЕНИЕ

№ 1872

гр. Плевен, 22.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Христо Ст. Томов

при участието на секретаря РУМЯНА ИЛК. КОНОВА
като разгледа докладваното от Христо Ст. Томов Гражданско дело №
20224430102526 по описа за 2022 година

и на основание данните по делото и закона, за да се произнесе, взе предвид следното:

Постъпила е искова молба от М. В. М. от *** против П. Б. Д. от гр. П.. В молбата се твърди, че ищцата е собственик на следния недвижим имот, находящ се в ***, а именно: нива от 14. 140 дка. /четиринадесет дка. и сто и четиридесет кв. м/, трета категория, находяща се в м. „***“, съставляваща имот № *** по плана за земеразделяне при граници и съседни: имот № *** - нива на насл. ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на *** и др., имот № *** - нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № *** - нива на ***, имот № *** - полски път на общ. ***, съгласно документ за собственост, а съгласно скица на поземлен имот № *** от *** год. представляващ поземлен имот с идентификатор ***, обл. П., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***/ *** год. на *** на *** с адрес на поземления имот: ***, м. „***“, площ 14 140 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване- нива; категория на земята- 3 /трета/, предишен идентификатор- няма, номер по предходен план: *** и при съседни на имота:

, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***. Твърди се, че гореописаната земеделска земя ищцата е придобила по силата на нотариален акт № ***, том ***, рег.№ ***, дело № *** от *** год. на *** *** и вписан в ***– П. под акт № ***, том ***, дело № *** от *** год. с вх. рег.№ *** от ***. *** год., с който майка й ***. преживе й я прехвърлила срещу задължението за гледане и издръжка. Твърди се, че ищцата случайно разбрала, че на *** год. И. К. П. и В. К. П., и двамата от гр. П., чрез пълномощника си П. Б. Д. от гр. П., с пълномощно с удостоверени подписи под рег.№ *** и удостоверение съдържание под рег.№ ***, том ***, акт *** от *** год. на ***- *** на *** ***, общ. ***, са дарили на П. Б. Д. /при условията на чл. 38 от ЗЗД/ 1/ 20 ид. част от описания по- горе недвижим имот- нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том с рег. № ***, дело № *** от *** год. на *** С. И. с район на действие *** районен съд. Твърди се, че видно от нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. на *** С. И., вписан в регистъра на Нотариалната камара под рег. № ***, И. К. П. и В. К. П., чрез пълномощника си П. Б. Д., с пълномощно с удостоверени подписи под рег. № *** и удостоверение съдържание под рег. № ***, том ***, акт *** от *** год. на ***- *** на *** ***, общ. ***, са продали на П. Б. Д. /при условията на чл.38 от ЗЗД/ 9/ 20 ид. части от описания по- горе недвижим имот. Твърди се, че видно от приложения с исковата молба нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу издръжка и гледане е, че ищцата след смъртта на майка си е придобила цялата собственост върху процесната земеделска земя. Твърди се, че в този смисъл И. К. П. и В. К. П. /*/ не са придобили правата на наследници и съсобственици по отношение на недвижимия имот. Твърди се, че извършеното от тях упълномощаване за извършване на сделки на дарение и продажба на ид. части от процесната земеделска земя, обективирани в съответните нотариални актове за дарение на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. не са произвели своя вещно прехвърлителен ефект, тъй като не могат да се прехвърлят права, с каквито праводателите не разполагат. Твърди се, че в резултат на това надареният и купувачът по цитираните по-горе разпоредителни сделки и ответникът по настоящия иск- П. Б. Д.- не е придобил права по същите, защото прехвърлителите И. К. П. и В. К. П. не са ги притежавали и към момента ги владее и ползва без основание. В

заключение ищцата моли съда да я признае за собственик на прехвърлените чрез дарение и покупкопродажба идеални части и да осъди ответника да ѝ предаде владението върху 1/ 2 идеална част (10/ 20 идеални части) от процесния недвижим имот. Претендира присъждане на направените деловодни разноски.

С определение от *** год. са били приети за съвместно разглеждане в настоящото производство предявените обратни искове от П. Б. Д. против В. К. П. и И. К. П..

Ответникът П. Б. Д. ангажира становище, че исковата молба на М. В. М. е частично основателна.

Ответниците по обратните искове В. К. П. и И. К. П., чрез назначения им от съда особен представител, ангажират становище, че исковата молба на П. Б. Д. е частично основателна.

Съдът, като прецени събраните по делото писмени и гласни доказателства, намира за установено следното:

Безспорно по делото е, че с нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** с район на действие *** районен съд, *** е прехвърлила на М. В. М. следния свой недвижим имот в ***: нива от 14. 140 дка. /четириннадесет дка. и сто и четиридесет кв. м/, трета категория, находяща се в м. „***“, съставляваща имот № *** по плана за земеразделяне при граници и съседи: имот № ***- нива на насл. ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на *** и др., имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- полски път на общ. ***, срещу задължението да бъде гледана и издръжана до края на живота си.

Безспорно по делото е, че с нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** С. И. с район на действие *** районен съд, И. К. П. е дарил на П. Б. Д. /при условията на чл. 38 от ЗЗД/ следния недвижим имот: 1/ 20 идеална част от поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***/ *** год. на *** на ***, с адрес на поземления имот: ***, м. „***“, площ 14 140 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване- нива; категория на

земята- 3 /трета/, предишен идентификатор- няма, номер по предходен план:
*** и при съседи на имота: ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***.

Безспорно по делото е, че с нотариален акт за покупкопродажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** С. И. с район на действие *** районен съд, И. К. П. и В. К. П. са продали на П. Б. Д. /при условията на чл. 38 от ЗЗД/ следния недвижим имот: 9/ 20 идеални части от поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № *** / *** год. на *** на ***, с адрес на поземления имот: ***, м. „***“, площ 14 140 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване- нива; категория на земята- 3 /трета/, предишен идентификатор- няма, номер по предходен план: *** и при съседи на имота: ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***.

При така изложените безспорни обстоятелства се налагат следните правни изводи:

По иска с правно основание чл. 108 от ЗС.

За успешното провеждане на ревандикацията следва да са налице три кумулативно предвидени предпоставки, а именно: ищецът следва да докаже, че е собственик на ревандикирания имот и че ответникът владее същия без правно основание. По делото е безспорно, че по силата на алеаторен договор ищцата М. В. М. е придобила правото на собственост върху процесния земеделски имот, находящ се в землището на ***. Извършените впоследствие разпоредителни сделки от *** год. между В. К. П., И. К. П. и П. Б. Д. не могат да бъдат противопоставени на ищцата, тъй като към момента на сключването им прехвърлителите не са притежавали собствеността върху процесния имот. Налице е обилна и непротиворечива съдебна практика в насока, че продажбата на чужда вещ не е нищожна, тъй като не попада в хипотезите на чл. 26 ЗЗД, но тя не поражда целените с нея правни последици. Извършената продажба на чужд недвижим имот няма вещно- транслативно действие, защото приобретателят не може да придобие повече права от своя праводател и щом последният не е бил собственик на имота, то и първият не е станал негов собственик. Ето защо независимо от сключените договори за дарение и покупкопродажба, обективирани в нотариални актове № *** и № *** от *** год. на *** С. И., ответникът П. Б. Д. не е станал собственик на 1/ 2 идеална

част от процесния земеделски имот, а последната е останала в патримониума на ищцата. Независимо от горното обаче предявеният ревандикационен иск следва да се отхвърли в осъдителната му част, доколкото в рамките на съдебното дирене не се събраха доказателства, че фактическата власт върху процесния имот се упражнява от ответника. Съгласно разясненията, дадени в тълкувателно решение № 4 от 14. 03. 2016 год., ОСГК, ако в хода на делото се установи, че ищецът по ревандикационния иск е собственик на процесния имот, но ответникът не владее този имот, съдът следва да уважи първото искане за правна защита като признае с установителен диспозитив, че ищецът е собственик на имота, а с отделен диспозитив да отхвърли второто искане за правна защита- за предаване на владението на имота. Така решението ще формира сила на пресъдено нещо по въпроса относно собствеността върху имота, който въпрос няма да може да бъде пререшаван в бъдещ процес между същите страни.

По исковете на П. Б. Д. с правно основание чл. 55 ал. 1 пр. 3 във вр. с чл. 189 от ЗЗД с обща цена 7 800 лв.

Съгласно разпоредбата на чл. 189 ал. 1 от ЗЗД, ако продадената вещ принадлежи изцяло на трето лице, купувачът може да развали продажбата по реда на чл. 87. В този случай продавачът е длъжен да върне на купувача платената цена и да му заплати разноските по договора. Настоящият случай попада в горната хипотеза. По делото безспорно се установи, че към момента на сключването на договора за покупкопродажба, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** С. И., прехвърлителите И. К. П. и В. К. П. не са притежавали правото на собственост върху процесния недвижим имот. Съответно приобретателят П. Б. Д. не е придобил собствеността върху имота и за него е възникнало потестативното право да развали договора за продажба. Характерът на такова волеизявление за разваляне има депозираната обратна искова молба, доколкото трайната съдебна практика приема, че исковата молба, с която се претендират по делото последици от разваляне на договор, съдържа имплицитно и волеизявление за разваляне на договора /срв. решение № 706 от 30. 12. 2010 год. по гр. дело № 1769/ 2009 год., III г. о./. Оттук се налага изводът, че облигационното правоотношение между ответника П. Б. Д. и третите лица и ответници по обратните искове И. К. П. и В. К. П., произтичащо от сключения договор за покупкопродажба на недвижим имот, е

прекратено, т. е. отпаднало е с обратна сила основанието за извършените престации по договора и същите подлежат на връщане. В този смисъл претенциите на ищеца по обратния иск за възстановяване на заплатената от него продажна цена в размер на 7 800 лв. /или по 3 900 лв. от всеки от ответниците/ се явяват основателни и следва да бъдат уважени.

По иска на П. Б. Д. с правно основание чл. 82 във вр. с чл. 189 от ЗЗД с обща цена 1 317, 96 лв.

Както се посочи и по-горе, при разваляне на договора за покупкопродажба поради обстоятелството, че вещта принадлежи на трето лице, купувачът може да иска връщане на разноските по договора, а за другите вреди продавачът отговаря съгласно общите правила за неизпълнение на задължението. Такава отговорност обаче не може да се търси при договора за дарение, който е едностранен и безвъзмезден. При него надареният получава определено имущество без за него да съществува насрещно задължение към дарителя. Ето защо в случай, че подарената вещ е чужда дарителят не носи отговорност за съдебно отстранение, нито за направените във връзка с договора разноски. Неслучайно в разпоредбите, регламентиращи договора за дарение, липсват норми, аналогични на тези, уреждащи договора за покупкопродажба и по-конкретно чл. 189- 191 от ЗЗД. Предвид гореизложеното съдът приема, че липсва правно основание за възстановяване от страна на ответниците по обратния иск на направените във връзка с договора за дарение на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** С. И., разноски в общ размер на 92, 58 лв. /78 лв. нотариална такса, 4, 58 лв. местен данък и 10, 00 лв. такса вписване/, поради което в тази му част предявеният иск следва да се отхвърли. Неоснователен е искът и в частта му, в която се претендира сумата от 850 лв. деловодни разноски на ищеца и ответника в настоящото производство. Отговорността за разноски е последица от уважаването, респ. отхвърлянето на исковете, с които е сезиран съдът, но самите деловодни разноски не представляват част от спорното право и не могат да се въвеждат като предмет на делото. Ето защо претендирането им по този ред е неоснователно. В останалата му част искът е основателен. Претендираните суми за нотариална такса /194, 28 лв./, такса за административна услуга /15 лв./, такса вписване /10 лв./ и платен местен данък за придобиване /156 лв./ са

разходи, направени от купувача във връзка с договора за покупкопродажба на процесния недвижим имот и следва да му бъдат възстановени от продавачите след развалянето на договора. Не може да се приеме за основателно възражението на процесуалния представител на ответниците по обратния иск за недобросъвестност на купувача при сключването на договора. С оглед приложените по делото справки чрез отдалечен достъп, извършени преди изповядването на сделката, се налага изводът, че ответникът П. Б. Д. не е знаел за правата на ищцата М. В. М. върху имота, поради което по отношение на него не може да намери приложение разпоредбата на чл. 192 ал. 1 от ЗЗД. В заключение може да се обобщи, че искът следва да се уважи в размер на 375, 28 лв., като за разликата до претендираните 1 317, 96 лв. същият следва да се отхвърли като неоснователен. Съдът счита, че предвид характера на материалното правоотношение в случая е налице разделност на задълженията на ответниците по обратния иск, а не пасивна солидарност /такава не се следва нито от закон, нито от естеството на задължението/.

При този изход на делото и на основание чл. 78 ал. 1 и 3 от ГПК ответникът П. Б. Д. следва да бъде осъден да заплати на ищцата М. В. М. деловодни разноски по компенсация в размер на 25 лв., а ответниците по обратните иски И. К. П. и В. К. П. следва да бъдат осъдени да заплатят на ищеца по обратните иски П. Б. Д. деловодни разноски в размер на 1 596, 20 лв. съобразно уважената част от исковите.

По тези съображения съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ответника П. Б. Д. от гр. П., ЕГН *****, че ищцата М. В. М. от ***, ЕГН *****, е собственик на прехвърления с нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. и нотариален акт за покупкопродажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год., и двата по описа на *** С. И. с район на действие *** районен съд, недвижим имот, находящ се в ***, а именно: 1/ 2 идеална част (10/ 20 идеални части) от нива от 14. 140 дка. /четирнадесет дка. и сто и четиридесет кв. м/, трета категория, находяща се в м. „****“, съставляваща имот № *** по плана за земеразделяне при граници и съседи: имот № *** -

нива на насл. ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на *** и др., имот № *** - нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № *** - полски път на общ. ***, съгласно документ за собственост, а съгласно скица на поземлен имот № *** от *** год. представляващ поземлен имот с идентификатор ***, обл. П., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***/ *** год. на *** на *** с адрес на поземления имот: ***, м. „***“, площ 14 140 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване- нива; категория на земята- 3 /трета/, предишен идентификатор- няма, номер по предходен план: *** и при съседни на имота: ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от М. В. М. от ***, ЕГН *****, против П. Б. Д. от гр. П., ЕГН *****, иск по чл. *** от ЗС в частта му, в която се иска предаване на владението върху 1/ 2 идеална част (10/ 20 идеални части) от нива от 14. 140 дка. /четиринадесет дка. и сто и четиридесет кв. м/, трета категория, находяща се в м. „***“, съставляваща имот № *** по плана за земеразделяне при граници и съседни: имот № ***- нива на насл. ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на *** и др., имот № *** - нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № ***- нива на ***, имот № *** - полски път на общ. ***, съгласно документ за собственост, а съгласно скица на поземлен имот № *** от *** год. представляващ поземлен имот с идентификатор ***, обл. П., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***/ *** год. на *** на *** с адрес на поземления имот: ***, м. „***“, площ 14 140 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване- нива; категория на земята- 3 /трета/, предишен идентификатор- няма, номер по предходен план: *** и при съседни на имота: ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***.

ОСЪЖДА И. К. П. от ***, ЕГН *****, да заплати на П. Б. Д. от гр. П., ЕГН *****, сумата от 3 900, 00 лв., получена на отпаднало основание /договор за покупкопродажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** С. И./, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба /*** год./ до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА В. К. П. от гр. П., ЕГН *****, да заплати на П. Б. Д. от гр. П., ЕГН *****, сумата от 3 900, 00 лв., получена на отпаднало основание /договор за покупкопродажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** С. И./, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба /*** год./ до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА И. К. П. от ***, ЕГН *****, и В. К. П. от гр. П., ЕГН *****, да заплатят на П. Б. Д. от гр. П., ЕГН *****, сумата от 375, 28 лв., представляваща обезщетение за причинени вреди /разноски по договора/ във връзка с договор за покупкопродажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от *** год. по описа на *** С. И., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба /*** год./ до окончателното изплащане на сумата, като за разликата до претендираните 1 317, 96 лв. и досежно искането за солидарното осъждане на двамата ответници **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск като неоснователен.

ОСЪЖДА П. Б. Д. от гр. П., ЕГН *****, да заплати на М. В. М. от ***, ЕГН *****, деловодни разноски по компенсация в размер на 25, 00 лв.

ОСЪЖДА И. К. П. от ***, ЕГН *****, и В. К. П. от гр. П., ЕГН *****, да заплатят на П. Б. Д. от гр. П., ЕГН *****, сумата от 1 596, 20 лв., представляваща деловодни разноски съобразно уважената част от обратните искове.

Настоящото решение е постановено при участието на трети лица- И. К. П. от ***, ЕГН *****, и В. К. П. от гр. П., ЕГН *****.

Решението подлежи на обжалване пред Плевенския окръжен съд в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Плевен: _____