

# РЕШЕНИЕ

№ 573

гр. К., 30.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – К., ВТОРИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: С. В. Г.

при участието на секретаря М. Т. М.  
като разгледа докладваното от С. В. Г. Гражданско дело № 20215510101570 по описа за 2021 година

В исковата молба ищецът Н. Н. И., чрез адв. Ц. М. заявява, че по време на брака си с втората ищца, закупил с нот. акт № \*\*\* г. на нот. М. П. следния недвижим имот: ЖИЛИЩЕ АПАРТАМЕНТ с идентификатор № \*\*\* /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно точка седем/ с площ от 84.70 /осемдесет и четири цяло и седемдесет стотни/ кв.м., състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения по плана на гр. К., \*\*\* /тридесет и две/, вх. \*\*\* /три/, \*\*\* /седем/, брой нИ. на обекта едно, ниво едно, който обект се намира в многофамилна жилищна сграда с идентификатор № 35167.505.24.1 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно/, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35167.505.24 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири/, ведно с принадлежащото му избено помещение № \*\*\* /\*\*\*/, както и с припадащите му се 0.75% /нула цяло и седемдесет и пет стотни процента/ идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, при съседни на апартамента с идентификатори: на същия етаж № \*\*\*, с данъчна оценка от 14 869 /четиринадесет хиляди осемстотин шестдесет и девет/ лв. за сумата от 37 000 /тридесет и седем хиляди/ лв.. която сума платил на продавача по банков път, видно от приложеното платежно.

Заявява, че в т. 5 от договора се договорили ответникът да му предаде владението на имота в 7-дневен срок от сключване на договора.

Когато обаче на \*\*\* г. отишъл до ВиК да смени партидата на имота, установил, че същата не се води на ответника, а на други лица. След допълнителни проучвания установил, че ответникът, още през \*\*\* год., е продал същия имот, който продал и на него, на лицето В.М.М., видно от

приложения нот. акт № \*\*\*/\*\*\* г. на КРС.

Сочи, че В.М.М., на свой ред, заедно със съпругата си Ж.А.М., е продал този апартамент на други лица Е.Р.Д. и С.Р.Д., видно от приложения нотариален акт № \*\*\* г., които в момента са собственици на имота.

Счита, че макар и ищите да имат титул за собственост за имота на тяхно име, в действителност не са негови собственици, тъй като към деня в който ответникът им е „продад“ този имот, той не го е притежавал.

Горното поражда за тях правен интерес да развалят тази продажба и като последица от развалянето да им бъде върната платената продажна цена, както и разноските, които са направили по тази сделка - местен данък, платен по сметка на Община К. в размер на 740 лв., видно от приложеното банково бордеро от 13.05.2021 г.

С оглед на изложеното молят съда да развали сключения договор за продажба, оформен в нот. акт № \*\*\* г. на нот. М. П. за описания в него недвижим имот: ЖИЛИЩЕ АПАРТАМЕНТ с идентификатор № \*\*\*/тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно точка седем/ с площ от 84.70 /осемдесет и четири цяло и седемдесет стотни/ кв.м., състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения по плана на гр. К., \*\*\* /тридесет и две/, вх. \*\*\* /три/, \*\*\* /седем/, брой нИ. на обекта едно, ниво едно, който обект се намира в многофамилна жилищна сграда с идентификатор №35167.505.24.1 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно/, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35167.505.24 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири/, ведно с принадлежащото му избено помещение № \*\*\* /\*\*\*/, както и с припадащите му се 0.75 % /нула цяло и седемдесет и пет стотни процента/ идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, при съседни на апартамента с идентификатори: на същия етаж № \*\*\* и като последица от развалянето да осъди ответника да им върне платената по договора продажна цена в размер на 37 000 лв., и да им заплати разноските по сделката в размер на 740 лв., представляващи платен от тях местен данък придобит имот, ведно със законната лихва върху сумите от подаване на исковата молба до окончателно изплащане на вземането. Претендират се и направените по делото разноски. Соци, че дължимата сума може да бъде преведена по банкова сметка на името на Н. Н., посочена в приложеното към исковата молба платежно нареждане, с което същият е превел продажната цена по банкова сметка на ответника. В съдебно заседание исковата молба се поддържа от адвокат Ц. М., която моли съда да уважи предявеният иск като основателен и доказан.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, с който заявява следното:

Нот. акт № \*\*\* г. при К. районен съд признава Н. П. К. за единствен собственик на жилище № \*\*\*, комплекс „И., – град К.. ДСК е разрешила заем от 11 765 лева, срещу отчуждения имот и обезщетението в размер на 4 161 лева за срок от 30 г. и изплащане по 44 лв. Предвид това счита, че нот. акт \*\*\* от \*\*\* г. на В.М.М. е в недопустимост по закона на държавна

собственост, защото е представлявал именно така собственост, без да има всякаква друга валидност до цялостното му изплащане. Сочи, че това е потвърдено от Агенция по вписванията на \*\*\* г. под № \*\*\*, което прави покупко-продажбата на имота му с лицето Н. Н. И. по всички законови изисквания.

Заявява, че истинската причина за цялото недоразумение е лицето М.П. с която ответникът е живял на съпругески начала още от завръщането му от Западен С.. Именно тя намерила и уговорила въпросното лице В.М.М., което ѝ обещало парична сума, която била дадена на самата нея на улица, а по-късно била оформена като нормален законосъобразен акт, но с много въпросителни, което анулирало фактически акт \*\*\* от \*\*\* г. Въпросната сума М.П.М. използвала със сестра си за разноски за работа в чужбина, а на него който ѝ предоставил нужната сума, прехвърлила половината от собственото си жилище, като някаква гаранция, и което жилище той ѝ върнал чрез Районен съд – К., откъдето било и прехвърлено на негово име.

Заявява, че именно с нот. акт \*\*\* от \*\*\*.\*\*\* г. по това време и в периода около него, когато бил отговорник на охрана при „Б.“ ЕОД – К. бил най-жестоко пребит, за което започнало наказателно производство, но две години не последвала никаква наказателна мярка срещу „колегите“ извършители, но последвал най-вече акт \*\*\* от \*\*\*.\*\*\* г., за който той нямал екземпляр и едва сега излязъл на бял свят в ръцете на ищите. Сочи, че сега преследват гарсонирата му, която при предишната инфлация и ситуация, с много усилия и лишения и по чудо успял да закупи. Твърди, че имуществените вреди и посттравматичен стрес се превърнали в неимуществени такИ., с диагноза на постковид синдром, възраст като пенсионер, сърдечно съдови и белодробни проблеми. Заявява, че е имал три брака, като третият е бил с М.П. която имала две деца Г. и И., заради която станало всичко описано по-горе.

В преклузивния срок по чл.131 ГПК е предявен насрещен иск от ответника Н. П. К. за поставяне в неизгодна и рискова финансова ситуация, както и злепоставяне и накърняване на човешките му права, във връзка с преписка \*\*\* г., с която го обвиняват като лъжец и измамник, което прави насрещния му иск вид жалба за финансова компенсация за лечение превенция или операция или психологическо здравословно равновесие за същата сума, която те искат и правят всичко възможно да запорират, като през това време той вече е изразходвал част от сумата, дори и правят опити да отнемат и друга част от неговата собственост.

С допълнителна молба вх. № 4409/08.09.2021 г. по описа на Районен съд – К. ищецът по насрещния иск моли за съдействие, за коригиране и възстановяване, чрез финансова изискуема сума от ответниците в размер на 4 000 лева за причинени имуществени и неимуществени вреди. Сочи, че ответниците изискват и блокират сумата от 37 000 лева, която му предоставили при напълно законна сделка и нот. акт от РС К., осъвременен на \*\*\* г., заверен под № \*\*\*, в съответствие с № 1\*\*\* г., според което основание той е извършил законна сделка, продажба. Сочи, че ответниците твърдят за друга различна ситуация, която е необходимо да докажат. Ето защо изисква сумата от 40 000 лева, за да получи достатъчна и съответна помощ.

С допълнителна молба вх. № 6194/01.11.2021 г. по описа на Районен съд

– К. адв. Г., в качеството ѝ процесуален представител на ищеца по насрещния иск заявява, че ответник по насрещната искова молба Н. Н. И., с адрес: град К., улица \*\*\*, ет. 2, ап. 4 Цената на иска е 7 000 лева. Излага следните факти:

Ответникът Н. Н. е отправял заплахи към ищеца, че ще инициира процедура за ангажиране на наказателната отговорност и заплаха, че ще се случи нещо много лошо и фатално. Вследствие на посочените заплахи, отправени от ответника Н. Н., ищецът е претърпял неимуществени вреди, изразяващи се в изживяване на страх и безпокойство от отправените заплахи към него за ангажиране на наказателната му отговорност, като допълнително негативните му преживявания са били подсилени от факта, че няма близки и роднини, които да го подкрепят. Това са болки и страдания, скръб и унижения по повод на засягането доброто име на ищеца. Това разстроило съня му, за не кратък период, станал по-напрегнат, вследствие преживения стрес и получил сърдечна криза. Влошило се е хроничното му сърдечно заболяване. Ищецът е станал много нервен и по-конфликтен .

С оглед изложеното моли съда да постанови решение, с което на основание чл. 45 и следващите от Закона за задълженията и договорите да осъди ответника Н. Н. И., с ЕГН \*\*\* да ми заплати сумата 7 000.00 лв., представляваща дължимо обезщетение за неимуществени вреди, ведно със законната лихва от датата на предявяването на насрещната искова молба до окончателното изплащане на сумата.

С допълнителна молба вх. № 1602/10.02.2022 г. по описа на съда прави следните уточнения:

1. Ответник по насрещния иск е: Н. Н. И. с адрес: гр. К., ул. \*\*\*, ет. 2, ал. 4 .Неимуществените вреди се претендират от ответника Н. Н. И.. Ответникът е отправял заплахи към ищеца, че ще инициира процедура за ангажиране на наказателната отговорност във връзка с процесната продажба на имот и заплаха , че ще се случи нещо много лошо и фатално. Вследствие на което ищецът по насрещния иск е претърпял болки и страдания, скръб и унижения по повод на засягането доброто име на ищеца. Това разстроило съня му, за не кратък период, станал по-напрегнат, в следствие преживения стрес и получава сърдечна криза. Влошило се е хроничното му сърдечно заболяване. Ищецът е станал много нервен и по-конфликтен.

Ответникът по насрещния иск Н. Н. И., чрез пълномощника си адв. М. представя отговор на насрещния иск в срока по чл.131 ГПК, с който заявява, че оспорват предявения насрещен иск.

Считат същия за недопустим, тъй като не са налице условията за съвмесно разглеждане на насрещния иск с основния такъв. Насрещният иск е и нередовен. Съществуват противоречия в ръкописно подадения от Н. К. насрещен иск и този, подаден от служебния му защитник. Те се изразяват в следното:

Противоречие в това кои са ответниците по насрещния иск - Противоречие в това от какви обстоятелства произтичат вредите.

В саморъчно подадения писмен отговор от самия Н. К. същият се оплаква от действията и на двамата ищци по основания иск - както от Н. И., така и от С. И., а в оформения от адвоката насрещен иск претенцията е насочена само срещу Н. Н. и се твърди, че само той е отправял заплахи към

него.

В саморъчно подадения писмен отговор се излагат съображения, че вредите произтичат от подадената преписка в прокуратурата, където К. бил наречен лъжец и измамник, а в отговора, подаден от служебния адвокат, се твърди, че обстоятелствата, на които основава иска са заплахи, че ще се инициира наказателна отговорност и заплаха, че ще се случи нещо много лошо и фатално.

Освен това считат предявения насрещен иск и за неоснователен.

Твърдят, че не са верни твърденията, изложени нито в ръкописно изписания от самия Н. К. текст, нито в молбата, подадена от служебния адвокат, а именно че доверителят ѝ е отправял заплахи към Н. К., както и че в следствие на такиа. заплахи същият е претърпял неимуществени вреди, както и че е използвал обидни думи в преписката пред прокуратурата. Оспорват размера на иска. Твърдят, че същият е недоказан, тъй като не са представени с предявяването му никакви писмени доказателства, нито са поискани такиа.. В съдебно заседание адвокат Н. Г. моли съдът да отхвърли предявените искове като неоснователни и недоказани.

С определение № 1740 от 29.09.2022г., постановено по гр. дело № 1570/2021 г. по описа на Районен съд – К. съдът е отделил насрещния иск предявен от Н. П. К. против Н. Н. И., с правно основание чл. 45 от ЗЗД за заплащане на сумата от 7 000 лева представляваща обезщетение за неимуществени вреди.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и като взе предвид становищата и доводите на страните, приема за установена следната фактическа обстановка:

По делото е представен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по описа на нотариус М. П., с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд – К.. От същия се установява, че договора за покупко-продажба на недвижим имот е сключен между Н. П. К. от една страна, в качеството му на продавач и от друга страна Н. Н. И., като купувач. Съгласно договора за покупко-продажба, обективизиран в нотариален акт за продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по описа на нотариус М. П., с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд – К. Н. П. К. продава на Н. Н. И. следния недвижим имот : жилище апартамент с идентификатор № \*\*\* /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно точка седем/ с площ от 84.70 /осемдесет и четири цяло и седемдесет стотни/ кв.м., състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения по плана на гр. К., \*\*\* /тридесет и две/, вх. \*\*\* /три/, \*\*\* /седем/, брой нИ. на обекта едно, ниво едно, който обект се намира в многофамилна жилищна сграда с идентификатор №35167.505.24.1 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно/, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35167.505.24 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири/, ведно с принадлежащото му избено помещение № \*\*\* /\*\*\*/, както и с припадащите му се 0.75 % /нула цяло и седемдесет и пет стотни процента/ идеални части от общите части на сградата и съответните

идеални части от правото на строеж върху мястото, при съседни на апартамента с идентификатори: на същия етаж № \*\*\* за сумата от 37 000, която сума продавачът е получил напълно по банков път от купувача преди подписването на договора.

Представен е и нотариален акт за собственост върху жилище дадено като обезщетение върху отчужден недвижим имот за мероприятия по ЗТСУ № 1\*\*\*г., с който Н. П. К. е признат за собственик на следния недвижим имот: жилище №\*\*\*, построен върху държавна земя, квартал №\*\*\*, комплекс „И.“, улица „\*\*\*“ в град К., състоящо се от три стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ на жилището 84.70 м, избено помещение №\*\*\*, 0.75 идеални части от общите части на сградата, при съседни на жилището Х.А., Д.А., ведомствен МК и при съседни на избенното помещение – ведомствени на МК „Ф.“.

С нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот \*\*\* , том \*\*\*/\*\*\*г. от \*\*\*.\*\*\*г. на П. К., нотариус при Районен съд – К. Н. П. К. е продаден на В.М.М. следния свой собствен недвижим имот: апартамент №\*\*\*\*, находящ се в жилищен блок построен върху държавна земя в ж.к. „И.“, \*\*\* по плана на град К., състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения със застроена площ 84.70 кв.м., с принадлежащото избено помещение №\*\*\*, както и 0.75 % идеални части от общите части на сградата, при съседни на жилището: горе – Х.А., от долу Д.А., и от запад ведомствен МК, и на избенното помещение – ведомствени на „А.“ ЕАД за сумата от 319.102 лева, която сума е изплатил напълно и в брой на продавача.

По делото е представен и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №\*\*\*г., по описа на нотариус К. К., рег.№ \*\*\* на НК, с район на действие Районен съд – К.. От същия се установява, че В.М.М. и Ж.А.М. от една страна в качеството им на продавачи продават на Е.Р.Д. и С.Р.Д. от друга страна в качеството им на купувачи продават следния свой недвижим имот, придобит по време на брака им съставляващ СИО, а именно : апартамент №\*\*\*: находящ се в жилищен блок, построен върху държавна земя в ж.к. „И.“, \*\*\* , кв.391 по плана на град К., състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ 84.70 кв.м., с прилежащо избено помещение №\*\*\*, както и 0.75 % идеални части на сградата, при съседни на жилището : горе – Х.А., долу Д.А. и запад – ведомствени на МК; на избенното помещение – ведомствени на „А.“ АД, за сумата 5 500 лева, която сума е платена напълно и в брой на купувачите преди изповядване на сделката.

Представено е удостоверение за сключен граждански брак, издадено въз основа на акт за граждански брак №\*\*\* от \*\*\*.\*\*\*г., издадено от Община К.. От същото се установява, че Н. Н. И. и С. П. Б. са сключили граждански брак на \*\*\*.\*\*\*г. в град К..

По делото е представено платежно нареждане за кредитен превод от \*\*\*г., издадено от „У.“ за сумата от 37 000 лева. Посочено е основание за превода покупко – продажба на апартамент в град К., ж.к. „И.“, бл.\*\*\*, с наредител Н. Н. И. и получател Н. П. К..

Представена е и квитанция от \*\*\*г. за платен местен данък придобит имот от Н. Н. И. на Община К. в размер 740 лева.

Гореописаната фактическа обстановка не е оспорена от ответника по делото.

При така установеното от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Съгласно чл.87, ал.3 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ развалянето на договорите, с които се прехвърлят, учредяват признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти става по съдебен ред.

Предявен е конститутивен иск за разваляне на сделка - договор за покупко- продажба на недвижим имот с правно основание поради наличие на права на трети лица върху имота и за заплащане на разносните по договора - хипотеза, уредена в чл. 189 във вр.чл. 188 от ЗЗД.

Съгласно чл. 183 от ЗЗД главното задължение на продавача, като страна по договор за покупко - продажба, е да прехвърли на купувача собствеността върху продадената вещ. В случаите, когато предмет на договора е прехвърлянето на собствеността върху индивидуализирана вещ, то транслативния ефект настъпва по силата на самия договор, съгласно чл. 24, ал.1 ЗЗД.

За да настъпи обаче посочения вещен ефект от сделката и да се прехвърли собствеността на продадената вещ е необходимо продавачът да е бил собственик на имота, предмет на продажба, към момента на сключването на договора.

В случаите когато прехвърлителят не е собственик на продаваната вещ не може да настъпи автоматичното, по силата на чл. 24 ЗЗД прехвърляне на собствеността на продадената вещ или имот, тъй като никой не може да прехвърли права които не притежава.

В този случай, когато продавачът не изпълни задължението си да прехвърли на купувачът собствеността на продадената вещ той отговаря по реда на чл. 188 и сл. от ЗЗД.

Отговорността на продавачът е отграничена в различни хипотези и зависи от добросъвестността на купувачът.

В случаите, когато продадената вещ изцяло принадлежи на трето лице, което не се е знаело от купувачът при сключването на сделката, за купувачът се поражда правото да развали сключения договор и да търси от съконтрахента си връщане на получената цена по сделката и другите направени разноски- чл. 189 ЗЗД.

В случая ответникът е продал на ищците имот, върху който той не е имал право на собственост към момента на сключване на сделката \*\*\*г., обективирана в нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по описа на нотариус М. П., с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с район на действие районен съд – К.. Ищците не са знаели факта, че ответникът продава чужд имот, по който въпрос по делото не се спори, а това се установява от представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот \*\*\*, том \*\*\*/\*\*\*г. от \*\*\*.\*\*\*г на П. К., нотариус при районен съд – К., с който Н. П. К. е продал на В.М.М. процесния недвижим имот.

Трайно прието е също така в съдебната практика, че продажбата на чужда вещ не е нищожна, а само непротивопоставима на действителния собственик на имота / в този смисъл е постоянната съдебна практика - Решение 916/20.11.2006 г. по гр.д. № 651/2005 г., ВКС, II г.о., Решение 313/11.05.2006 г. гр.д. № 236/2005 г., ВКС, II г.о./. Тя не произвежда действие по отношение на собственика на вещта, тъй като за да бъде обект на транслативна сделка правото следва да е част от имуществото на прехвърлителя. Ако продавачът не е собственик, той не може да изпълни задължението да прехвърли правото, тъй като никой не може да даде това което не притежава. За действителността на такава сделка е без значение субективното възприятие на продавача - тоест дали той знае, че не е собственик или не. Обстоятелството, че прехвърлянето не произвежда действие за действителния собственик, не се отразява на действителността на сключения договор за продажба в отношенията между сключилите го страни.

По делото не се спори, че изцяло процесния недвижим имот е собственост на трети за спора лица. Това обстоятелство се установява от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №\*\*\*г., по описа на нотариус К. К., рег.№ \*\*\* на НК, с район на действие Районен съд – К..

Предвид изложеното съдът приема, че са налице елементите на фактическия състав на чл. 189 във вр. чл. 188 ЗЗД, което прави предявления иск за разваляне на договора за покупко - продажба на процесния недвижим имот, обективиран в нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по описа на нотариус м. П., с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд – К., за основателен и подлежащ на уважаване.

По отношение на претенциите за заплащане на направените от ишците разноски по сделката, съдът намира същите за основателни по следните съображения:

С развалянето на процесния договор за покупко-продажба на недвижим имот от \*\*\*г., обективиран в нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по описа на нотариус М. П., с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд – К. се премахва облигационната обвързаност между страните по него и продавачът губи правото си да задържи получената от купувача продажна цена. С отпадането на правното основание, въз основа на което са разместени престациите по него, продавачът дължи връщане на купувача платената цена съгласно разпоредбата на чл.189, ал.1, изр.2 от ЗЗД във вр. с чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД и да му заплати разноските по договора. Съгласно чл. 189, ал.1 от ЗЗД при развалянето на договора за покупко- продажба продавачът по сделката дължи връщане на получената цена по договора и дължи обезщетяване на купувачът за направените разноски по сделката. Основанието за получаването на тези суми от ответника е доказано по делото - сделката между страните, която подлежи на разваляне при хипотезата на чл. 189 ЗЗД. в този случай респективно е отпаднало правното основание на ответникът да задържи получената от него покупна цена. Съгласно вписаното в нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по описа на нотариус м. П., с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд – К.,



цената по сделката между страните възлиза на сумата от 37 000 лева. Тази сума е платена изцяло на ответника. Ответникът е удостоверил с подписа си, под процесния нотариален акт, че е получил напълно по банков път сумата от купувача преди подписването на договора.

Така вписаната сума не е оспорена по размер от някоя от страните. Представеното платежно нареждане за кредитен превод от \*\*\*г., издадено от „У.“ за сумата от 37 000 лева, в което е посочено основание за превода покупко-продажба на апартамент в град К., ж.к. „И.“, бл.\*\*\*, с наредител Н. Н. И. и получател Н. П. К. не е оспорено от ответника.

Ответникът не оспорва и направените от ищците разноски в размер на 740 лева, представляващи заплатените разноски за сделката – платен местен данък придобий.не имот.

Предвид изложеното съдът приема, че това са платените цена и разноски по сделката и тези суми подлежат на връщане от ответника на ищците.

В разпоредбата на чл.236, ал.1, т.6 от ГПК е предвидено задължение за съда да се произнесе в тежест на кога възлага разноските.

Направено е възражение от ответника за намаляване на адвокатското възнаграждение, платено от ищеца, поради прекомерност. Възражението е направено своевременно. Съгласно чл. 78, ал. 5 от ГПК, ако заплатеното от страната възнаграждение за адвокат е прекомерно съобразно действителната фактическа и правна сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските в тази им част, но не по-малко от минималния размер, предвиден в чл. 36 от Закона за адвокатурата. В чл. 36 от ЗАДВ е предвидено, че за размера на минималните адвокатски възнаграждения Висшия адвокатски съвет приема Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Съгласно т. 3 на ТР № 6 от 6.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК, при намаляване на подлежащо на присъждане адвокатско възнаграждение, поради прекомерност по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК, съдът не е обвързан от предвиденото в § 2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. ограничение и е свободен да намали възнаграждението до предвидения в същата наредба минимален размер. Съгласно чл.7, ал.2, т.6 от Наредба №1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималното адвокатско възнаграждение за разваляне на договори с предмет вещни права върху недвижими имоти възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на ал.2, но не по – малко от 600 лева. В настоящия случай интереса на представляваната страна е в размер на 37 740 лева, от който 37 000 връщане на продажната цена и 740 лева заплетен местен данък платени от ищците на отпаднало основание. Съгласно чл.7, ал.2, т.3 от Наредбата при интерес от 10 000 лева до 100 000 лева минималния размер на адвокатското възнаграждение е 830 лева + 3 % за горницата над 10 000 лева. т.е минималния размер на адвокатското възнаграждение е 1 662.22 лева. Договореното и заплатено от ищеца адвокатско възнаграждение е в размер на 2 000. Основанието по чл.78, ал.5 от ГПК се свежда до преценка за съотношението на цената на адвокатска защита и фактическата и правна сложност на делото. Съдът като взе предвид обема на извършената от процесуалният представител на ответника работа и това, че делото е с

фактическа и правна сложност, броя на съдебните заседания счита, че заплатеното адвокатско възнаграждение не е прекомерно, поради което възражението е неоснователно.

На основание чл.78 ал.1 от ГПК направените от ищеца разноски се заплащат от ответника съобразно уважената част от иска. Ответника следва да заплати на ищцата сумата от 2 148.70 лева, представляващи заплатена държавна такса и възнаграждение за един адвокат.

Съгласно чл.80 от ГПК страната, която е поискала присъждане на разноски, представя на съда списък на разноските най – късно до приключване на последното заседание в съответната инстанция. В противен случай тя няма право до обжалва решението в частта му за разноските. В настоящия случай и двете страни са представили списък на разноските.

Воден от горните мотиви, съдът

## **РЕШИ:**

**РАЗВАЛЯ** на основание чл. 87, ал. 3 във вр. чл.189, ал. 1, изр.1 от ЗЗД договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективеран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по описа на нотариус М. П., с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд – К., сключен между Н. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* като продавач и Н. Н. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* , С. П. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* като купувачи за покупко-продажбата на недвижим имот: жилище апартамент с идентификатор № \*\*\* /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно точка седем/ с площ от 84.70 /осемдесет и четири цяло и седемдесет стотни/ кв.м., състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения по плана на гр. К., \*\*\* /тридесет и две/, вх. \*\*\* /три/, \*\*\* /седем/, брой нИ. на обекта едно, ниво едно, който обект се намира в многофамилна жилищна сграда с идентификатор № 35167.505.24.1 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири точка едно/, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35167.505.24 /тридесет и пет хиляди сто шестдесет и седем точка петстотин и пет точка двадесет и четири/, ведно с принадлежащото му избено помещение № \*\*\* /\*\*\*/, както и с припадащите му се 0.75 % /нула цяло и седемдесет и пет стотни процента/ идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, при съседни на апартамента с идентификатори: на същия етаж № \*\*\*, за сумата от 37 000 лева.

**ОСЪЖДА** Н. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* да заплати на Н. Н. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* и С. П. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\*, сумата 37 000 лева, представляваща покупната цена по договора за продажба на основание чл.

189, ал. 2, предл. 1 във вр. с чл. 55, ал.1, предл. 3 от ЗЗД.

**ОСЪЖДА** Н. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* да заплати на Н. Н. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* и С. П. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\*, сумата 740 местен данък по ЗМДТ на основание чл.189, ал. 2, предл. 2 вр. с чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД, ведно със законната лихва, считано от 20.05.2021 г. до окончателното им изплащане.

**ОСЪЖДА** Н. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* да заплати на Н. Н. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\* и С. П. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град К., улица \*\*\*, сумата от 2 148.70 лева, представляваща направени по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – С. с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – К.: \_\_\_\_\_