

РЕШЕНИЕ

№ 1932

гр. Варна, 21.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IVA СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Мая Недкова

Членове: Константин Д. Иванов
мл.с. Ивалена Орл. Димитрова

при участието на секретаря Петя П. Петрова
като разгледа докладваното от мл.с. Ивалена Орл. Димитрова Въззивно гражданско дело № 20213100501742 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Образувано е по подадена въззивна жалба вх. № 289746/04.06.2021 г. от Н. СТ. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Полк. Свещаров“ № 5, ет. 5, ап. 15, и Н. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Възраждане“, бл. 2, вх. 5, ет. 7, ап. 18, и двамата с адрес за призоваване: гр. Варна, ул. „Шар“ № 22 (партер), срещу Решение № 261660 от 18.05.2021 г., постановено по гр. д. № 8507/2020 г. по описа на ВРС, LI състав, с което са отхвърлени предявените от Н. СТ. Д., ЕГН *****, и Н. Д. Д., ЕГН *****, срещу Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, и двамата с адрес: гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Екатерина“ № 2, обективно съединени иски с правно основание чл. 189, ал. 1 във вр. с чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД и чл. 189, ал. 1, изр. трето ЗЗД във вр. чл. 82 ЗЗД за разваляне на сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 26 от 30.10.2014 г., том 4, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. на нотариус П. П. с рег. № 224 в регистъра на НК, и за солидарно осъждане на ответниците да заплатят на ищите следните суми: сумата от 16 500,00 лева (Шестнадесет хиляди и петстотин лева), представляваща платена продажна цена по разваления договор, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението, сумата от 824,48 лева (Осемстотин двадесет и четири лева и 48 ст.) за разносните по договора, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението, сумата от 9597,12 лева (Девет хиляди петстотин деветдесет и седем лева и 12 ст.), представляваща обезщетение за имуществени вреди в размер на законната лихва върху заплатената продажна цена за периода от 30.10.2014 г. до 22.07.2020 г., както и сумата от 25 000,00 лева (Двадесет и пет хиляди лева), представляваща обезщетение за вреди от разваления договор, равняваща се на разликата в цената на имота

към момента на евикцията и тази към момента на продажбата, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението.

Жалбоподателите считат постановеното решение за незаконосъобразно, неправилно и необосновано, като молят за неговата отмяна и уважаване на предявените искове. Считат извода на съда за недобросъвестност на купувачите за неправилен и необоснован, като съответно неправилно е и заключението, че същите не могат да претендират разваляне на договора, и предявеният иск по чл.189, ал.1 от ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 от ЗЗД се явява неоснователен. Оплакват се, че приемайки горното, първоинстанционният съд не се е произнесъл по останалите предявени искове. Застъпват, че липсват твърдения от страна на ответниците за недобросъвестност на ишците-купувачи, като произнасяйки се по правен въпрос, който не е сред твърденията на ответниците в отговора на исковата молба, съдът е излязъл извън предмета на правния спор. Излагат, че при наличие на такива твърдения, съобразно тях, съдът е следвало да изготви доклад, съответно да разпреди доказателствената тежест между страните. Навеждат, че в тежест на продавача е да докаже, че купувачът е знаел за правата на третото лице. Заявяват, че въпреки че твърдения в тази насока не са наведени от ответниците, ако настоящата инстанция счете, че такива са налице, то следва да бъде изготвен нов доклад по делото и доказателствената тежест следва да бъде разпределена наново. Подробно аргументират, че през 2014 г. за купувача е било невъзможно да узнае за сделката на „Англобългериан пропъртайиз“ ООД от 2004 г., тъй като същата не е вписана по партидата на закупения от ишците имот. Изтъкват, че до момента на заявяване на собственически права от дружеството по гр. д. № 3275/2020 г. ишците не е имало как да узнаят за същите. Претендират разноски.

В срока по чл. 263 ГПК въззиваемите Б.П. и Н.П., чрез адв. И.З., депозират писмен отговор, с който изразяват становище за неоснователност на въззивната жалба и настояват за потвърждаване на атакувания съдебен акт. Сочат, че с отговора на исковата молба предявените искове са оспорени по основание и размер, което от своя страна налага установяване при условията на пълно и главно доказване предпоставките за ангажиране на отговорността на ответниците. В тази връзка застъпват, че първоинстанционният съд правилно е разпределил доказателствената тежест между страните. Считат, че правилно съдът е приел, че ишците не са доказали своята добросъвестност, като сочат, че последната е елемент от фактическия състав, при наличието на който договорът може да бъде развален по реда на чл. 87, ал. 3 от ЗЗД. Оспорват твърдението, че за купувачите е било невъзможно да узнаят за сделката на „Англобългериан пропъртайиз“ ООД от 2004 г. Претендират разноски.

В съдебно заседание въззивникът Н.С. не се явява лично, въззивникът Н. Д. Д. се явява лично и в качеството си на адвокат. Поддържа въззивната жалба. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на насрещната страна.

В съдебно заседание въззиваемите Б. Т. П. и Н. С. П., редовно призовани, не се явяват лично, представляват се от адвокат И.З.. Оспорва въззивната жалба, поддържа отговора.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Първоинстанционното производство е образувано по предявени от Н. С.Т. Д., ЕГН *****, и Н. Д. Д., ЕГН *****, срещу Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, обективно съединени искове с правно основание чл. 189, ал. 1 във вр. с чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД и чл. 189, ал. 1, изр. трето ЗЗД във вр. чл. 82 ЗЗД за разваляне на сключения договор за покупко-продажба на недвижими имот, обективиран в нотариален акт № 26 от 30.10.2014 г., том 4, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. на нотариус П. П. с рег. № 224 в регистъра на НК, и за солидарно осъждане на ответниците да заплатят

на ишците следните суми: сумата от 16500,00 лева, представляваща платена продажна цена по разваления договор, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението, сумата от 824,48 лева за разносните по договора, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението, сумата от 9597,12 лева, представляваща обезщетение за имуществени вреди в размер на законната лихва върху заплатената продажна цена за периода от 30.10.2014 г. до 22.07.2020 г., както и сумата от 1250,00 лева, представляваща обезщетение за вреди от разваления договор, равняваща се на разликата в цената на имота към момента на евикцията и тази към момента на продажбата, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението.

С протоколно определение от дата 19.04.2021 г. е допуснато изменение на предявения иск с правно основание чл. 189, ал. 1, изр. трето ЗЗД във вр. чл. 82 ЗЗД, чрез увеличаване на неговия размер, като същият от сума в размер 1250,00 лева да се счита предявен за сума в размер на 25 000,00 лева, представляваща обезщетение за вреди от разваления договор, равняваща се на разликата в цената на имота към момента на евикцията и тази към момента на продажбата, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението.

В исковата молба се излага, че на 31.10.2014 г. ишцата Н.Д., по време на брака ѝ с другия ищец Н.Д., закупила от съпрузите Б. и Н. П.и поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1396 по КК и КР, одобрени със заповед № РД-18-92 от 14.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед № КД-14-03-1188 от 08.05.2012 г. на началника на СГКК - Варна, находящ се в гр. Варна, м-ст Перчемлията, с площ от 897 кв. м и граници: поземлени имоти с идентификатори № 10135.2512.455, № 10135.2512.432, № 10135.2512.1395, № 10135.2512.1176 и № 10135.2512.9525, срещу продажна цена от 16 500,00 лева, която била заплатена на 30.10.2014 г. по банкова сметка на един от продавачите, като средствата за заплащането на цената били от семейния бюджет на ишците. Ишците поели още разносните по продажбата в общ размер на 824,48 лева, от които 314,08 лева - нотариална такса, 18,90 лева - за вписване на нотариалния акт, и 491,50 лева - местен данък.

До началото на м. февруари 2020 г. ишците владели имота необезпокоявано, като при последното посещение на 01.02.2020 г. установили, че имотът бил ограден с мрежа, на която била поставена табела „собственост на „Англобългарскиан пропъртайиз“ ООД“. Впоследствие, на 10.07.2020 г., посоченото дружество завело срещу ишцата Н.Д. и нейните праводатели отрицателен установителен иск за собственост на имота, въз основа на който било образувано гр.д. № 3275/2020 г. по описа на РС - Варна, XXXIV състав, висящо към момента на предявяване на иска.

Ишците поддържат, че поради висящия иск за собственост на закупения имот, имат правен интерес от развалянето на договора и претендирането на заплатената продажна цена и разноски по него. Отделно поддържат, че са претърпени имуществени вреди от евентуалната евикция, изразяващи се в пропуснати ползи от невъзможността да ползват заплатените като цена парични средства, съизмерими със законната лихва върху тази цена за периода от заплащането ѝ (30.10.2014 г.) до предявяването на иска (22.07.2020 г.) в размер на 9597,12 лв., както и имуществени вреди в размер на 1250,00 лв., формирани като разлика в цената на имота към момента на евикцията и тази към момента на продажбата.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран писмен отговор от ответниците, чрез адвокат И.З., в който се излага становище за допустимост, но неоснователност на предявените искове. Релевирано е възражение за изтекла петгодишна погасителна давност за предявяването на исковете за разваляне на договора, за връщане на продажната цена и

разноските по сделката, както и за претендираното обезщетение за имуществени вреди в размер на законната лихва върху заплатената продажна цена. По отношение на последната претенция възразяват още, че не е налице покана за плащане, респективно задължението не било изискуемо.

Настоящият съдебен състав, като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено следното от фактическа страна:

Видно от Удостоверение за сключен граждански брак серия КМР № 36886 от 18.02.2006 г., Н. Д. Д., ЕГН *****, и Н.С. В., ЕГН *****, са сключили граждански брак на 18.02.2006 г., за което е съставен акт за граждански брак № 155/18.02.2006 г. от длъжностното лице по гражданско състояние при Община Варна, като след брака съпругата ще носи фамилното име Д..

От Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том IV, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. се установява, че на 30.10.2014 г. съпрузите Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, продават на Н. СТ. Д., ЕГН *****, собствения си недвижим имот, придобит чрез покупка и представляващ СИО, а именно: поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1396 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД-18-92 от 14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-03-1188 от 08.05.2012 г. на Началника на СГКК – Варна, находящ се в гр. Варна, р-н „Приморски“, кв. „Виница“, м-ст Перчемлията, с площ от 897 кв. м, стар идентификатор № 10135.2512.1173, номер по предходен план: 5121173, при граници: ПИ №№ 10135.2512.455, 10135.2512.432, 10135.2512.1395, 10135.2512.1176 и 10135.2512.9525, за сумата 16 500,00 лева, която продавачите са заявили, че са получили изцяло при подписване на нотариалния акт по банков път. В т. 3 на НА е посочено, че продавачите декларират, че са единствени собственици на продавания имот и същият е тяхна изключителна собственост, че при сключването на настоящия НА документите са в автентичен вид и с вярно съдържание, без поправки, че няма последващи прехвърляния на описания имот, че реални или идеални части от него не са прехвърляни в собственост на трети лица, за него не са сключени предварителни договори, договори за наем, нито каквито и да било други договори, че не са упълномощавани трети лица за сделки на управление и разпореждане с имота, че няма претенции на трети лица спрямо него, вкл. спорове за собственост (съдебни и извънсъдебни), и за него няма вписани иски молби, няма вписани ипотeki за лични или чужди задължения, не е предмет на отчуждителни, обезпечителни и изпълнителни производства, за публични и частни вземания, че имотът не е придобит по силата на симулативна сделка, както и никакви други вещни тежести. Отбелязано е, че в случай че някое от декларираните обстоятелства се окаже неистинно и/или купувачът претърпи съдебно отстранение (евикция) от имота на каквито и да било основания, вкл. при установяване по съдебен ред на вещни и/или облигационни права на трети лица върху продадения имот, както и при установяване по съдебен ред на нищожност или относителна недействителност на договора, продавачите дължат на купувача цялата продажна цена, ведно със законната лихва от датата на плащането, заплащане на всички разноси, както и претърпените от купувача вреди по общите правила.

Видно от Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот, издадено от Служба по вписванията – гр. Варна, с изх. № 14937 от дата 30.10.2014 г., със същото се удостоверява, че за поземлен имот с площ 897 кв. м с идентификатор 10135.2512.1396, находящ се в гр. Варна, м-ст Перчемлията, стар ид. 10135.2512.1173, номер по предходен план: 5121173, за периода 21.12.2013 г. – 29.10.2014 г. има едно вписване: покупко-продажба на имот с н.а., книга Прехвърляния, вх. рег. № 30542/21.12.2013 г., том 81, № 149/2013 г. по нот. дело № 16970/21.12.2013 г., между Т.Н.Г., ЕГН *****, и В.Г.Н.,

ЕГН ***** - продавачи, и Б. Т. П., ЕГН ***** – купувач.

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 80, том III, рег. № 3892, дело № 516 от 20.12.2013 г., В.Г.Н., ЕГН *****, и Т.Н.Г., ЕГН *****, чрез пълномощника си Б. Д. Команчев, ЕГН *****, продават на Б. Т. П., ЕГН *****, собствени недвижими имоти, сред които и поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1396 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД-18-92 от 14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-03-1188 от 08.05.2012 г. на Началника на СГКК – Варна, находящ се в гр. Варна, м-ст Перчемлията, с площ от 897 кв. м, стар идентификатор № 10135.2512.1173, номер по предходен план: 5121173, при граници: имоти с идентификатори № 10135.2512.455, № 10135.2512.432, № 10135.2512.1395, № 10135.2512.1176 и № 10135.2512.9525.

Видно от Нотариален акт за собственост № 58, том I, рег. № 1402, дело № 58 от 2012 г., със същия на 10.05.2012 г. В.Г.Н., ЕГН *****, и Т.Н.Г., ЕГН *****, са признати при равни квоти за собственици на недвижими имоти, придобити по ЗСПЗЗ и наследствено правоприемство, сред които и поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1396 по КК и КР на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД-18-92 от 14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-03-1188 от 08.05.2012 г. на Началника на СГКК – Варна, находящ се в гр. Варна, м-ст Перчемлията, с площ от 897 кв.м, стар идентификатор № 10135.2512.1173, номер по предходен план: 5121173, при граници: имоти № 10135.2512.455, № 10135.2512.432, № 10135.2512.1395, № 10135.2512.1176 и № 10135.2512.9525.

Видно от операционни бележки №№ 63 и 64 от дата 30.10.2014 г., сумите от 5000,00 Евро - в левова равностойност 9755,00 лева, и 6745,00 лева са преведени по банкова сметка на Б. Т. П. от вносител Н. СТ. Д. с основание: покупка на недвижим имот м-т Перчемлията 10135.2512.1396.

Видно от сметка по чл. 89 от ЗННД № 0000056427/30.10.2014 г., Н. СТ. Д. е заплатила нотариални такси по Нотариален акт за продажба на недвижим имот р-р № 6436 в общ размер на 314,08 лв. с ДДС.

От преводно нареждане - вносна бележка за плащане от/към бюджета, от 31.10.2014 г. се установява, че Н. СТ. Д. е заплатила сумата от 18,90 лева за вписване на НА в АВ - Имотен регистър.

От приходна квитанция № 496288/30.10.2014 г. на Община Варна, дирекция „Местни данъци“ се установява, че Н. СТ. Д. е заплатила 491,50 лева данък за придобиване на имущество.

От приетото и неоспорено от страните заключение на допуснатата пред първа инстанция съдебно-оценителна експертиза се установява, че пазарната цена на процесния недвижим имот, изчислена към датата на изготвяне на заключението, възлиза на 43 500,00 лв.

Видно от копие от искова молба, гр.д. № 3275/2020 г. по описа на ВРС, XXXIV състав, е образувано по предявен от „Англобългериан пропъртайиз“ ООД срещу Н. СТ. Д., В.Г.Н., Т.Н.Г., Б. Т. П. и Н. С. П. установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за приемане за установено в отношенията между страните, че ответниците не са собственици на процесния поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1396. Представени са и копия от ангажираните писмени документи, с които „Англобългериан пропъртайиз“ ООД се е легитимира като собственик на процесния имот по предявения отрицателен установителен иск: решение № 860/18.02.2002 г. на Поземлена комисия при Община Варна, с което е възстановено правото на собственост на Г.К.Б. в съществуващи стари реални граници на нива от 7000 дка в землището на Винаца, м-ст Перчемлията, заявена с пореден

№ 1 от заявлението; заповед № 041/27.01.2004 г. на зам. кмета на Община Варна за възстановяване правото на собственост при условията на § 4б, ал. 1 ПЗР на ЗСПЗЗ на Г.К.Б., ЕГН *****, върху поземлен имот с ид. № 1173 по ПНИ на м. Перчемлията, землище кв. „Виница“; протокол № 25/01.11.2004 г. за въвод във владение на новообразуван имот № 1173 на Г.К.Б.; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 01.12.2004 г., вписан с вх. рег. № 27615/01.12.2004 г. под акт № 60, том ХСП, дело № 20829/2004 г. на Служба по вписванията – Варна, с който Г.К.Б. е прехвърлил в полза на „Англобългарски пропъртайз“ ООД правото на собственост върху недвижим имот № 1173.

Видно от Справка № 630135/04.06.2021 г. чрез отдалечен достъп по данни за имот за вписвания, отбелязвания и заличавания за периода от 01.01.1993 г. до 04.06.2021 г., представена пред настоящата инстанция, по електронна партида № 145086 от 11.05.2012 г. за имот 10135.2512.1396, площ по док. 897 кв. м, стар ид. 10135.2512.1173, номер по предходен план: 5121173, местност Перчемлията, м. Ардино, кв. „Виница“, към дата 30.10.2014 г. има отразени две прехвърляния: от дата 11.05.2012 г. - констативен акт, издаден по документи, Т.Н.Г., ЕГН *****, и В.Г.Н., ЕГН ***** – собственици; от дата 21.12.2013 г. - покупко-продажба на недвижим имот с н. а., Т.Н.Г., ЕГН *****, и В.Г.Н., ЕГН ***** – продавачи, Б. Т. П., ЕГН ***** – купувач.

Видно от Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот на осн. чл. 45, буква „б“ и „в“ от ПВ, издадено от Служба по вписванията – гр. Варна, с изх. № 8207 от дата 31.05.2021 г., представено пред настоящата инстанция, със същото се удостоверява, че за поземлен имот с площ 897 кв. м с идентификатор 10135.2512.1396, със стар ид. 10135.2512.1173, номер по предходен план: 5121173, помощна партида № 145086, находящ се в гр. Варна, м-ст Перчемлията, по проверка за периода от 28.05.2011 г. до 28.05.2021 г. за лице: Н. С. Т. Д., ЕГН *****, Н. С. П., ЕГН *****, Б. Т. П., ЕГН *****, В.Г.Н., ЕГН *****, Т.Н.Г., ЕГН *****, към дата 30.10.2014 г. има вписвания, отбелязвания и заличавания на тежести и права, както следва: Констативен акт, издаден по документи, книга Прехвърляния, вх. рег. № 9795/11.05.2012 г., том 24, № 5/2012 г. по нот. дело № 4919/11.05.2012 г., собственици/частна собственост - ЕГН *****, В.Г.Н., ЕГН *****, Т.Н.Г.; Покупко-продажба на недвижим имот с н.а., книга Прехвърляния, вх. рег. № 30542/21.12.2013 г., том 81, № 149/2013 г. по нот. дело № 16970/21.12.2013 г., купувач/частна собственост - ЕГН *****, Б. Т. П., продавачи - ЕГН *****, Т.Н.Г., и ЕГН *****, В.Г.Н..

Видно от справка през ЕПЗЕУ в Имотен регистър, представена пред настоящата инстанция, при търсене на електронна партида за имот с кадастрален идентификатор 10135.2512.1173 не са намерени резултати, отговарящи на критериите на търсене.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Предявени са обективно съединени искове с правно основание чл. 87, ал. 3 вр. чл. 189 от ЗЗД за разваляне на сключения между страните договор за продажба на недвижим имот, чл. 55 вр. чл. 189 от ЗЗД - за връщане на платената продажна цена по този договор и на разноските по него, чл. 82 вр. чл. 189 от ЗЗД за заплащане на обезщетение за вреди.

Съгласно чл. 188 от ЗЗД, продавачът отговаря, ако трето лице има права върху продадената вещ, които може да противопостави на купувача в две хипотези. Първата визираща осъществена (реална) евикция, когато третото лице е предявило правата си чрез иск и купувачът е отстранен от вещта, която е купил, въз основа на влязло в сила съдебно решение, обвързващо го със сила на пресъдено нещо относно признатото право на собственост на трето лице. Втората хипотеза обхваща евентуалната евикция, когато правата на третото лице са предявени чрез иск, по който все още не е постановено решение, или не са предявени, но могат във всеки момент да бъдат заявени по исков ред и противопоставени

на купувача, при което вещта не е отнета от купувача, но съществува реална заплаха това да се случи. И в двете посочени хипотези се касае за пълно неизпълнение или неточно изпълнение на задължението на продавача да прехвърли правото на собственост поради налични права на трето лице, противопоставими на купувача, поради което законът не прави разлика между осъществена и евентуална евикция.

Настоящият случай обхваща втората хипотеза, а именно: когато правата на третото лице са предявени чрез иск, по който все още не е постановено решение. За купувача стои възможността да развали договора за продажба и да търси обезщетение за вредите от неизпълнението му, когато вещта все още не е отнета, но съществува реална заплаха от това, стига да е добросъвестен – по време на купуването да не е знаел, че купува от неособственик или че трети лица имат права върху купуваното от него (чл. 188 ЗЗД).

Договорната отговорност на продавача е ограничена по чл. 192, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, когато купувачът е знаел, че трети лица притежават права върху имота. Знанието трябва да е налице към момента на сключване на договора и доколкото в разпоредбите на чл. 188-192 ЗЗД няма презумпция за този факт, в доказателствена тежест на продавача по сделката е да го установи. Такива възражения не са релевирани от ответниците-продавачи в хода на производството, съответно не са ангажирани доказателства в тази насока.

Но дори да бяха направени такива възражения, дали купувачите са знаели за състоянието на процесната недвижима вещ към датата на сключване на договора от 30.10.2014 г. и конкретно, че за нея са налице вписвания относно собствеността и заявени права по отношение на продавания имот, следва да се преценят с оглед всички ангажирани по делото доказателства и действащата към този момент нормативна уредба. Видно от представените пред настоящата инстанция писмени доказателства – Справка № 630135/04.06.2021 г. по партидата на имота, към датата на процесния договор за покупко-продажба – 30.10.2014 г., няма вписване или съответно отбелязване досежно придобита собственост на третото лице „Англобългериан пропъртайз“ ООД върху процесния имот. Отделно, установената система за справки към момента на сключване на договора не е по имотна партида, а по имената на отчуждителя.

Съгласно чл. 74, ал. 1 ЗКИР, до въвеждане на имотния регистър по ЗКИР за съответния съдебен район със заповед на Министъра на правосъдието по чл. 73 ЗКИР вписванията се извършват по досегашния ред - по реда, предвиден в Правилника за вписванията. Заповед по чл. 73 ЗКИР за съдебния район на РС – Варна, към датата на покупко-продажба на процесния имот няма, при което съгласно чл. 74, ал. 1 ЗКИР, вписването в широкия смисъл на това понятие, включващо вписване, заличаване и отбелязване, се е извършвало по реда, предвиден в Правилника за вписванията. Съгласно чл. 39, ал. 1 на Правилника (допълнена, в сила от 07.11.2014 г.) за да се направи справка в книгите за вписванията за един недвижим имот, преди всичко се намира в азбучния указател името на лицето, което се посочва за собственик на този имот, ако има партида, и по името на това лице се намират номерът на тома от партидната книга и страницата на неговата партида в тази книга. От партидната книга на собственика се узнава какви вписвания има за имотите, за които се иска справка, и в кои томовете и под какви номера те са вписани, както и номерата на помощните партиди за имотите и съдържашото се в тях описание. Ал. 2 на същия член, съгласно която справки по партидите за имотите имат само помощен характер и се правят да се установи описанието на имота, е публикувана за първи в ДВ, бр. 92 от 2014 г., в сила от 07.11.2014 г.

От горното следва, че през октомври 2014 г., преди въвеждането на ал. 2 от чл. 39 на Правилника за вписванията, ищите е нямало как да узнаят за правата на третото лице „Англобългериан пропъртайз“ ООД върху процесния имот, освен при справка по името на самото дружество.

Отделно в разпоредбите на чл. 188-192 ЗЗД не е вменено изискване за полагане на

дължима грижа относно извършване на справки за вписани актове.

Предвид това, съдът намира, че купувача е добросъвестен.

С оглед на изложеното, искът с правно основание чл. 87, ал. 3 вр. 189 от ЗЗД следва да бъде уважен и процесният договор да бъде развален.

Съгласно чл. 189 ЗЗД, ако купувачът развали продажбата, то продавачът е длъжен да върне на купувача платената цена. По делото, няма спор че това е била действителната цена по сделката, а и се установява от материалите по делото, че продажната цена в размер на 16 500,00 лева е била заплатена от купувача на продавачите, което е и отразено в самия нотариален акт.

С оглед на горното, искът с правно основание чл. 55, вр. чл. 189 от ЗЗД за солидарно осъждане на ответниците за заплащане на сумата от 16 500,00 лева, представляваща продажна цена по сключен договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том IV, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г., се явява основателен и следва да бъде уважен до пълния претендиран размер. За съпрузите се поражда солидарна отговорност на задълженията, възникнали от съвместно разпореждане с общите вещи, какъвто е настоящия случай. Тази солидарна отговорност на съпрузите обхваща и задължението им за заплащане на обезщетение за вреди, възникнали от неизпълнение на задължение да продадат своя обща недвижима вещ. Солидарността според чл. 121 ЗЗД произтича само от закона или от договора. Съгласно императивната разпоредба на чл. 32, ал. 2 от СК, съпрузите отговарят солидарно за задължения, поети от двамата или от единия от тях за задоволяване на нужди на семейството. Под "нужди на семейството" се разбират общите потребности на членовете на семейството, които според практиката главно са за снабдяване с храна, стоки, продукти, материали, заплащането на необходимите за съвместния живот разходи, задоволяването на които произтичат от изискванията за семейна солидарност, благополучие и взаимопомощ (Решение № 342 от 4.01.2012 г. по гр. дело № 1358/2011 г. на ВКС, IV г. о.). В конкретния казус не е проведено обратно доказване и презумпцията не е оборена, поради което съдът приема, че ответниците следва да бъдат осъдени солидарно за заплащане на процесните суми.

На основание чл. 189, ал. 1, изр. 2, пр. 2 от ЗЗД ответниците дължат на ищците като добросъвестни купувачи и разноските по договора, както и необходимите и полезни разноски за вещта. Установено е по безспорен начин, че ищците са направили разноски по сключване на договора в размер на 824,48 лева, от които: сумата от 314,08 лева с вкл. ДДС - нотариални такси по Нотариален акт за продажба на недвижим имот р-р № 6436 по сметка/фактура по чл. 89 от ЗННД № 0000056427/30.10.2014 г., сумата от 18,90 лева - такса за вписване на нотариалния акт по платежно нареждане от дата 31.10.2014 г. чрез „Токуда банк“ АД, сумата от 491,50 лева - данък за придобиване на имущество по приходна квитанция № 496288/30.10.2014 г. на Община Варна, дирекция „Местни данъци“.

Предвид изложеното, искът с правно основание чл. 55 вр. чл. 189 от ЗЗД за сумата от 824,48 лева следва да бъде уважен.

При евикция – реализирана или евентуална, каквато е настоящата, продавачът дължи съгласно чл.190, ал.2 от ЗЗД обезщетение на купувача за причинените вреди. Обезщетението на вреди, извън посочените в чл.189, ал.1 от ЗЗД, съгласно същата разпоредба, се определя по общите правила за неизпълнение на задължението – чл. 82 и чл. 83 от ЗЗД. Съгласно чл. 82 от ЗЗД обезщетението обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени при пораждаване на задължението (Решение № 294 от 13.10.2011 г. по гр. д. № 1515/2010 г., ВКС, III г.о.). Предвидимите вреди са по-тесен кръг от преките, това са вредите които страните са могли да предвидят, при полагане на дължимата грижа, според обстоятелствата, които са им били известни при сключването на договора, както и според обстоятелствата, които са могли

да им бъдат известни. Предвидимостта се отнася до настъпването на вредите, а не до размера им.

По отношение на исковата претенция за заплащане на сумата от 25 000,00 лева, представляваща обезщетение за претърпени от ищеца вреди, съставляваща разлика между платената цена и увеличената стойност на имота при съдебното отстранение поради промени в пазарните условия, съдът намира следното:

При имуществените вреди паричното обезщетение се определя като разлика между паричната равностойност на имуществото на кредитора, както е увредено, и паричната му равностойност, ако не беше увредено. При евикция неизпълнението от страна на продавача на чужда вещ е в причинна връзка с необходимостта евинцираният купувач да плати пазарната цена такава, каквато е при съдебното отстранение, за да си купи равностойна вещ, защото неизпълнението е необходимо и достатъчно условие за извършването на съответния допълнителен разход на свободния пазар, който е обичайна среда.

Когато през времето от покупката до съдебното отстранение цените на пазара са се повишили, вреда е превишението - сумата, която евинцираният купувач трябва да добави към подлежащата на връщане цена, за да купи равностойна вещ. Цените на пазара се променят под влиянието на различни икономически фактори, които са установими и предвидими, и поради това увеличената стойност на имота в резултат на промени в пазарните условия към момента на съдебното отстраняване са пряка, непосредствена вреда и предвидима вреда (в този смисъл Решение по гр. д. № 48/2013 г. на ВКС, III г. о., Решение № 190 от 12.08.2014 г. по гр. д. № 6532/2013 г. на ВКС, IV г. о.)

По делото е установено от неоспореното от страните заключение на допуснатата пред първа инстанция съдебно-оценителна експертиза, че пазарната цена на процесния имот, изчислена към датата на изготвяне на заключението е 43 500,00 лева. Платената продажна цена е 16 500,00 лева, разликата между двете стойности възлиза на 27 000,00 лева, а именно с 2000,00 лева повече от предявената претенция в размер на 25 000,00 лева.

Поради това предявеният иск за заплащане на сумата от 25 000,00 лева се явява основателен и следва да бъде уважен.

По претенцията за сумата от 9 597,12 лева, представляваща обезщетение за вреди от неизпълнение на процесния договор:

Съгласно чл. 189, ал. 1, изр. 3 от ЗЗД, за другите вреди продавачът отговаря съгласно общите правила за неизпълнение на задължението. Становището по Тълкувателно решение № 7/2013 г. от 13.11.2014 г. по т. д. № 7/2013 г. на ОСГТК на ВКС, че при разваляне на договора длъжникът отговаря за вредите от цялостното неизпълнение, без от значение да е основанието за разваляне (видът на неизпълнението), допуска правото на кредитора за обезщетяване на вредите от развалянето да се упражни въз основа на клауза от разваления договор – неустойка за развалянето (така Решение №156/20.02.2020 по дело №548/2019 на ВКС, III г.о.). В т. 3 от нотариалния акт страните са уговорили, че в случай че някое от декларираните обстоятелства по т. 2 се окаже неистинно и/или купувачът претърпи съдебно отстранение (евикция) от имота на каквито и да било основания, вкл. при установяване по съдебен ред на вещни и/или облигационни права на трети лица върху продадения имот, както и при установяване по съдебен ред на нищожност или относителна недействителност на договора, продавачите дължат на купувача цялата продажна цена, **ведно със законната лихва от датата на плащането**, заплащане на всички разноски, както и претърпените от купувача вреди по общите правила. Претендираната сума е предварително уговорена при разваляне на договора и по естеството си има характер на неустойка, същата е заявена от датата на плащането от купувача на цената по процесната сделка – 30.10.2014 г.

Въз основа на горното съдът намира, че предявения иск за сумата от 9 597,12 лева е основателен и следва да бъде уважен.

Релевираното от ответните страни възражение за изтекла давност по отношение на исковите претенции, въззивният съд намира за неоснователно. Досежно възражението за погасяване на правото за разваляне на договора с петгодишна давност от момента на сключването му, следва да се отбележи, че началото на давностния срок за разваляне на договора е от момента на узнаване на ишците за заявените собственически права, а именно с връчване на препис от депозираната искова молба на третото лице, с която е предявен отрицателен установителен иск. Горното важи и за началото на давностния срок по отношение на исковите за връщане на платената продажна цена по разваления договор, както и на сторените разноски по същия. По отношение на исковите претенции по чл. 82 ЗЗД, същите се погасяват с изтичането на петгодишен давностен срок, който започва да тече от датата на разваляне на договора (Определение № 176 от 18.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 2374/2014 г., III г. о.).

При установената основателност на предявените искове, първоинстанционното решение следва да бъде отменено, включително в частта за разноските, и вместо него да бъде постановено друго, с което ищцовите претенции да бъдат уважени.

По отношение на съдебно-деловодните разноски:

С оглед изхода на спора, право на разноски има само ищцовата/въззивна страна. Съгласно представени списъци по чл. 80 от ГПК, вносни бележки и договори за правна защита и съдействие, същата претендира сторени съдебно-деловодни разноски в размер на 4376,28 лева, включващи 2332,92 лева – държавна такса за първа инстанция, 1143,36 лева – държавна такса за въззивното производство, 300,00 лева – депозит за допусната в първоинстанционното производство съдебно-оценителна експертиза, 600,00 лева – платено в брой адвокатско възнаграждение за защита по частна жалба в обезпечителното производство по в. ч. гр. д. № 3272/2020 г. по описа на Окръжен съд – Варна, IV състав.

Отделно, страната претендира адвокатско възнаграждение в минимален размер по Договор за правна защита и съдействие по чл. 38, ал. 1 от Закона за адвокатурата само за ищцата/въззивница Н.Д., което съдът, съобразно материалния интерес, определя на 1308,82 лева за всяка от инстанциите. Съответно, на адвокат Н.Д. следва да бъде изплатена сумата от 2617,64 лева.

Воден от горното, на основание чл. 271, ал. 1 ГПК, настоящият състав на въззивния съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 261660 от 18.05.2021 г., постановено по гр. д. № 8507 по описа за 2020 г. на ВРС, I състав, като вместо това ПОСТАНОВЯВА:

РАЗВАЛЯ, на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД вр. чл.189, ал. 1, изр. първо ЗЗД, сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26 от 30.10.2014 г., том IV, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. на нотариус П. П. с рег. № 224 в регистъра на НК, с който съпрузите Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, продават на Н. СТ. Д., ЕГН *****,

собствения си недвижим имот, придобит чрез покупка и представляващ СИО, а именно: поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1396 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД-18-92 от 14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-03-1188 от 08.05.2012 г. на Началника на СГКК – Варна, находящ се в гр. Варна, р-н „Приморски“, кв. „Виница“, м-ст Перчемлията, с площ от 897 кв. м, стар идентификатор № 10135.2512.1173, номер по предходен план: 5121173, при граници: ПИ №№ 10135.2512.455, 10135.2512.432, 10135.2512.1395, 10135.2512.1176 и 10135.2512.9525.

ОСЪЖДА, на основание чл. 55, вр. чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД, Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, и двамата с адрес: гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Екатерина“ № 2, да заплатят солидарно на Н. С. Т. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Полк. Свещаров“ № 5, ет. 5, ап. 15, и Н. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Възраждане“, бл. 2, вх. 5, ет. 7, ап. 18, сумата от 16 500,00 лева (Шестнадесет хиляди и петстотин лева), представляваща платена продажна цена по разваления договор, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26 от 30.10.2014 г., том IV, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. на нотариус П. П. с рег. № 224 в регистъра на НК, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА, на основание чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД, Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, и двамата с адрес: гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Екатерина“ № 2, да заплатят солидарно на Н. С. Т. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Полк. Свещаров“ № 5, ет. 5, ап. 15, и Н. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Възраждане“, бл. 2, вх. 5, ет. 7, ап. 18, сумата от 824,48 лева (Осемстотин двадесет и четири лева и 48 ст.), представляваща сторени разноски по разваления договор, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26 от 30.10.2014 г., том IV, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. на нотариус П. П. с рег. № 224 в регистъра на НК, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА, на основание чл. 82 вр. чл. 189, ал. 1, изр. трето ЗЗД, Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, и двамата с адрес: гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Екатерина“ № 2, да заплатят солидарно на Н. С. Т. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Полк. Свещаров“ № 5, ет. 5, ап. 15, и Н. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Възраждане“, бл. 2, вх. 5, ет. 7, ап. 18, сумата от 25 000,00 лв. (Двадесет и пет хиляди лева), представляваща обезщетение за вреди от разваления договор, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26 от 30.10.2014 г., том IV, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. на нотариус П. П. с рег. № 224 в регистъра на НК, равняваща се на разликата в цената на имота към момента на евикцията и тази към момента на продажбата, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 23.07.2020 г., до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА, на основание чл. 82 вр. чл. 189, ал. 1, изр. трето от ЗЗД, Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, и двамата с адрес: гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Екатерина“ № 2, да заплатят солидарно на Н. С. Т. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Полк. Свещаров“ № 5, ет. 5, ап. 15, и Н. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Възраждане“, бл. 2, вх. 5, ет. 7, ап. 18, сумата от 9597,12 лева (Девет хиляди петстотин деветдесет и седем лева и 12 ст.), представляваща обезщетение за имуществени

вреди в размер на законната лихва върху заплатената продажна цена при разваляне договор, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26 от 30.10.2014 г., том IV, рег. № 6436, дело № 529 от 2014 г. на нотариус П. П. с рег. № 224 в регистъра на НК, за периода от 30.10.2014 г. до 22.07.2020 г.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, и двамата с адрес: гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Екатерина“ № 2, да заплатят солидарно на Н. С. Т. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Полк. Свещаров“ № 5, ет. 5, ап. 15, и Н. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Възраждане“, бл. 2, вх. 5, ет. 7, ап. 18, сумата от 4376,28 лева (Четири хиляди триста седемдесет и шест лева и 28 ст.), представляваща сторени съдебно-деловодни разноски за двете инстанции.

ОСЪЖДА, на основание чл. 38, ал. 2, вр. с чл. 38, ал. 1, т. 3 от ЗА, Б. Т. П., ЕГН *****, и Н. С. П., ЕГН *****, и двамата с адрес: гр. Варна, кв. „Виница“, ул. „Св. Екатерина“ № 2, да заплатят солидарно на адвокат Н. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж. к. „Възраждане“, бл. 2, вх. 5, ет. 7, ап. 18, сумата от 2617,64 лева (Две хиляди шестстотин и седемнадесет лева и 64 ст.) за осъществена безплатна адвокатска защита в двете инстанции на страната Н. С. Т. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Полк. Свещаров“ № 5, ет. 5, ап. 15.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд на Република България в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____