

РЕШЕНИЕ

№ 61

гр. Благоевград, 01.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на девети декември през
две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Николай Грънчаров

Членове: Владимир Ковачев
Габриела Тричкова

при участието на секретаря Герасим Ангушев
като разгледа докладваното от Габриела Тричкова Въззивно гражданско дело
№ 20211200500813 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, съдът съобрази следното:

Производството пред Окръжен съд Благоевград е образувано въз основа на подадена въззивна жалба от ИВ. Г. Т. и Л. АТ. Т., двамата с местоживее: И. гр. Л., ул.“П.К.“ № 14, POS 6, чрез процесуален представител адв. Л.М., АК – С., ул.“М.“ № 6 срещу решение № 901026 от 12.04.2021г. по описа на РС С. постановено по гр.д.№ 391/2020г., в частта с която са уважени предявените иски.

В жалбата се съдържат оплаквания, че постановеното решение е неправилно, постановено в противоречие с материалния закон при допуснати съществени процесуални нарушения, като същото е необосновано.

Излага се, че неправилно съдът не е уважил направеното възражение за погасителна давност по чл.87, ал.5 от ЗЗД, като се посочва, че правото да се развали договора се погасява с петгодишна давност, която е изтекла на 24.03.2011г. Излага се, че договорът е сключен на 24.03.2006г., като петгодишния срок е изтекъл и след този срок купувачите са узнали, че срещу тях е подаден иск за делба от лице, което претендира, че притежава 1/2 идеална част от имота. Този иск е предявен на 13.05.2011г. Посочва се, че независимо от воденото дело за евикция ответниците продавачи на имота не са узнали за него и неправилно без тяхна вина са отговорни за настъпилите вреди. Навежда се довод, че изводът на съда, че съдебно отстранените купувачи имат право на обезщетение съгласно разпоредбата на чл.190, ал.2 от ЗЗД също е неправилен, тъй като обезщетението по дефиниция по чл.82 от ЗЗД обхваща имуществените вреди – претърпени загуби и пропуснати ползи, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението. Сочи се, че в случая няма неизпълнение по сключения договор за покупко – продажба. Твърди се, че платените адвокатски хонорари са възнаграждение за труд и се погасяват в тригодишен срок. Посочено е в жалбата, че в отговора на исковата молба, който се поддържа изцяло, е направено възражение за неотговорност по чл. 191, ал. 2 от ЗЗД. Заявено е, че ответниците са привлечени като трети лица помагачи по гр. д. № 1344/2010г. и с Определение от 09.08.2011г. са конституирани като такива в полза на ответниците по това дело купувачи на процесния имот. Не е

възприето направеното възражение от първоинстанционния съд, не е обсъдено дори обстоятелството, че жалбоподателите са се позовали на чл. 219, ал. 2 от ГПК, чийто текст е категоричен - „привличането не се допуска, ако третото лице няма постоянен адрес в Република България или живее в чужбина.“ Твърди се, че двамата ответници са постоянно пребиваващи в И. с посочени адреси и с приетите документи за регистрация, които са представени по делото и приети от съда като доказателства се установява това, но същите не са обсъждани, като е допуснато процесуалното нарушение, което прави порочно постановеното решение от РС - гр. С.. На следващо място се излага в жалбата, че е необоснован изводът на съда на стр. 5 от решението, че двамата продавачи са били уведомени за делото за делба и на 09.08.2011г. са им били редовно връчени преписи от исковата молба, от отговора на исковата молба и другите книжа по гр. д. № 1344/2010г., което не отговаря на истината защото датата 09.08.2011г. е датата на закритото заседание на РС - гр. С. и тъй като по делото няма данни документите да са връчени на жалбоподателите. Заявено е, че е необоснован и правният извод, че е налице редовно привличане като трети лица помагачи и не е била налице хипотезата на чл. 219, ал. 2 от ГПК, като не са обсъдени описаните документи за местоживеенето им в чужда държава от ЕС. Излагат се доводи за нарушения относно връчването на съдебните книжа и нарушения на изискванията на ГПК, както и че същите не са предадени на ответниците.

Иска се да бъде отменено постановеното Решение № 901026 от 12.04.2021 г., по гр. д. № 391 /2020г. по описа на РС - гр. С. и вместо него да бъде постановено решение, с което да бъдат отхвърлени предявените искове. Направено е искане да бъдат присъдени направените разноски в двете инстанции в размер на адвокатския хонорар по представения списък по ГПК.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е депозиран писмен отговор от страна на въззиваемите Л. В. В., с ЕГН ***** и К. Д. В., с ЕГН *****, чрез пълномощника им адв. Д.Х.. В отговора се излага, че са неоснователни въведените с въззивната жалба оплаквания за неправилност на постановеното решение. Посочва се, че делото е напълно изяснено от фактическа страна, като в съответствие със закона и събраните по делото доказателства, първостепенният съд е стигнал до законосъобразни правни изводи. Излага се в отговора, че законосъобразно и в съответствие с безспорно установените по делото факти, първостепенният съд е счел за неоснователно възражението на ответниците по исковете - въззивни жалбоподатели, че не отговарят за съдебното отстранение, тъй като не са били привлечени в делото по частична евикция на ишците - делбеното производство. Сочи се, че е безспорно установено обстоятелството, че ответниците, към момента на привличането им като трети лица помагачи в това дело, са имали регистриран на територията на Република България постоянен и настоящ адрес, като освен това, книгата по делбеното дело са редовно връчени и приети на същия адрес от пълнолетен член на семейството им - техния син. Поддържа се в отговора, че първостепенният съд законосъобразно е отхвърлил и възражението на въззивните жалбоподатели, че предявеният иск е погасен по давност, като е приел, че в случая е приложима общата петгодишна давност по чл. 110 ЗЗД и тя изтича на 11.06.2020г. Тъй като исковете са предявени преди тази дата, те не са погасени по давност. Сочи се, че е безспорна правната доктрина и съдебната практика по въпроса, че меродавният начален момент, от който започва да тече погасителната давност за упражняване на правото на ишците да искат разваляне на договора поради частична евикция е влизане в сила на решението по предявения в случая иск за делба, в производството по който е установено, че третото лице е носител на правото на собственост върху 1/2 идеална част от имота, тъй като въззиваемите не са купили имота от лице, което е изцяло собственик и поради това не са придобили собствеността върху тази част от имота (1/2), която не е принадлежала на И. и Л. Т.и. След като това решение е влязло в сила на 11.03.2015г., а исковата молба е предявена преди 11.03.2020г., то общият петгодишен срок не е изтекъл и искът по чл.87, ал.5 ЗЗД не е погасен по давност. В изложението смисъл се цитира съдебна практика Решение № 98 от 12.07.2017 г. на ВКС, ГК, 4 отделение по гр.дело № 3871/2016г. и др. На следващо място е заявено в отговора, че е неоснователно и оплакването във въззивната жалба, че не е налице неизпълнение на договора за покупко - продажба от страна на въззивните жалбоподатели. При съдебната евикция - пълна или частична, е налице неточно изпълнение на задължението на продавача да прехвърли правото на собственост. Това неизпълнение на основното договорно задължение на продавача поражда неговата отговорност да върне част от цената

на имота при частична евикция, а също така и да обезщети купувача за вредите - чл. 190, ал. 2 ЗЗД, които са пряка и непосредствена последица от неизпълнението. С оглед изложеното, се иска да бъде потвърдено решението на Районен съд С. в обжалваната му от И. и Л. Т.и, осъдителна част, като валиден, допустим и правилен съдебен акт.

В срока по чл. 263 ГПК е подадена насрещна въззивна жалба от въззиваемите Л. В. В., с ЕГН ***** и К. Д. В., с ЕГН *****, чрез пълномощник адв. Д.Х. против решението на първоинстанционния съд, в частта, с която е отхвърлена частично претенцията за сторени съдебни разноски в производството за делба - общо в размер на 3217 лева, като искът е уважен за половината от претендираната сума - 1608,50 лв. (хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки), а за другата половина в размер на 1608,50 лв. (хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки), искът е отхвърлен като неоснователен. Излага се в жалбата, че решението на Районен съд С. в посочената му отхвърлителна част е неправилно. Поддържа се довод, че съставът на първоинстанционния съд, обсъждайки претенцията на ишците за сторените от тях разноски в нотариалното производство и разноски по делото за делба във фазата по допускането ѝ, е изложил съображения, че тези претенции следва да бъдат уважени само за половината от сторените разноски, тъй като евикцията по отношение на ишците е частична - те са отстранени само от половината от имота. По отношение на продажбата на другата половина, ответниците по исковете са изпълнили задължението си и поради това обезщетяването на ишците следва да е до размер на половината от общия размер на разноските в нотариалното и исковото делбено производство. Навежда се в жалбата, че въззиваемите са съгласни с мотивите на състава на първостепенния съд касателно разноските в нотариалното производство, но считат, че изводът за частично репарирание на разноските, сторени от В.и в делбеното дело, е неправилен като противоречащ на смисъла на закона. Заявено е, че самият факт на образуване и водене на делбено дело от третото лице срещу Л. и К. В.и, за което е установено, че е носител на право на собственост върху 1/2 идеална част от имота, обуславя основателността на иска за заплащане на сторените от въззиваемите разноски в това производство, в цялост. Т.е., отговорността на ответниците по исковете за частична евикция на В.и, реализирана именно посредством делото за делба, обуславя отговорността им за сторените разноски в делбеното дело изцяло, а не в половин размер.

Предвид изложеното се иска да бъде отменено Решение № 901026 от 12.04.2021г. по гр. дело № 391/2020г. на Районен съд гр. С., в частта му, с която частично е отхвърлен искът за разноски, сторени от Л. В. В. и К. Д. В., в производството за евикция за разликата между уважения размер от 1608,50 лв. (хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки), до претендираната сума от 3 217 (три хиляди двеста и седемнадесет) лева и вместо него да бъде постановено ново, с което да бъде уважен този иск изцяло.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК не е депозиран писмен отговор от страна на Л. и И.Т.и на подадената насрещна въззивна жалба. Страните не са направили искания за събиране на доказателства.

В съдебно заседание пред настоящата инстанция жалбоподателите Т.и не се явяват, представляват се от процесуален представител, който поддържа подадената въззивна жалба, като по същество се иска да бъде уважена същата като основателна.

Воззиваемите, редовно призовани не се явяват, представляват се от пълномощник, който оспорва жалбата на основанията изложени в писмения отговор, като прави искане подадената въззивна жалба да бъде оставена без уважение, а първоинстанционния съдебен акт да бъде потвърден в осъдителната му част като правилен и законосъобразен. Поддържа подадената насрещна въззивна жалба, като моли да бъде уважена.

По делото пред настоящата инстанция не са събрани нови доказателства.

Окръжен съд-Благоевград, след като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното от фактическа страна:

Районен съд-С. е сезиран с искова молба подадена от Л. В. В., с ЕГН ***** и К. Д. В., с ЕГН ***** и двамата от гр. С., със съдебен адрес гр.С., ул.“Б.“ №2 против ИВ. Г. Т., с ЕГН ***** и Л. АТ. Т., с ЕГН ***** и двамата от същия град С., ул.“Г.Б. №11, ет.2.

Ищците сочат, че на 24.03.2006 год. са сключили договор за покупко - продажба, оформен с нотариален акт № 69, том първи, рег. № 818, дело № 65/ 2006 год. на Нотариус Р.Б. № 286 от регистъра на нотариалната камара, с който ответникът ИВ. Г. Т., със съгласието на съпругата си Л. АТ. Т., им е продал недвижим имот - апартамент № 12 в бл. 15, вх. Б, ет. 4, находящ се в гр. С., ж.к.“С.“, състоящ се от две стаи и кухня със застроена площ от 54,51 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение № 11 с полезна площ от 2,61 кв.м., ведно с 2,313% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, за сумата от 28 000 лева. Сочат, че съгласно КК и КР на гр. С. това жилище представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 65334.302.6121.13.36, с адрес на имота гр.С., ж.к.“С.“ бл.15, ет.4, ап.12, като самостоятелния обект се намира в сграда №13 разположена в поземлен имот с идентификатор 65334.302.6121, с предназначение : жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, с посочена в документа площ 54,51 кв.м.; прилежащи части: мазе 11-2,61 кв.м.; 2,313% идеални общи части на сградата и от правото на строеж, ниво 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж : 65334.302.6121.13.35, под обекта: 65334.302.6121.13.33, над обекта 65334.302.6121.13.39.

Твърдят, че в нотариалното производство по изповядване на сделката и в производството по вписване на нотариалния акт са направили разноски в общ размер от 828, 52 лева, от които нотариална такса в размер на 240, 52 лева, местна такса в полза на Община С. в размер на 560 лева, държавна такса за вписване на нотариалния акт в Службата по вписванията в размер на 28 лева. Твърдят, че при изповядването на сделката продавачът И.Т. се е легитимирал като собственик на продадения имот с нотариален акт за установяване на право на собственост върху недвижим имот, придобит по наследство и давност № 176, том първи, рег. № 2138, дело №166 от 2005 год. по описа на Нотариус Р.Б. № 286 от регистъра на НК, с който е бил признат за собственик на основание чл. 79, във вр. чл. 82 от ЗС. Ищците твърдят, че са сключили гореописания договор за покупко- продажба със съзнанието, че купуват имота от собственик. Ищците сочат, че против тях в РС- С. е бил предявен иск за делба на същия имот от лицето Д.С.У и е било образувано гр.д. № 1344/ 2010 год. Сочат, че по това дело Д.У. е твърдял, че е собственик на 1 / 2 ид. част от жилището и че те не са собственици на тази част от имота. Сочат, че с влязло в сила решение по това дело е допусната съдебна делба между тях и Д.У. на същия имот, при дялове 1 / 2 ид. част за Урумов и 1 / 2 ид. част от имота за тях като сочат, че съдът в това решение е приел, че към момента на сключването на договора за покупко - продажба, техните праводатели - продавачите И.Т. и съпругата му Л.Т., са били собственици само на 1/ 2 ид. част от апартамента и поради което те (ищците) не са придобили другата 1 / 2 ид. част от имота, която е собственост на Д.У.. Предвид изложеното ищците твърдят, че половината от заплатената от тях на продавачите И.Т. и Л.Т. продажна цена за жилището в размер на 14 000 лева следва да им бъде върната. На последно място сочат, че в производството за делба са направили разходи в размер на 900 лева за заплатено адвокатско възнаграждение на техния адвокат, както и са платили 2 317 лева за разноски на противната страна или общо разходи в размер на 3 217 лева.

Ищците са направили искане да бъде постановено решение, с което да бъде развален договора за покупко- продажба на недвижим имот, сключен на 24.03.2006 година между тях - като купувачи и ИВ. Г. Т., със съгласието на съпругата му Л. АТ. Т., като продавачи, оформен с нотариален акт № 69, том първи, рег. № 818, дело № 65/ 2006 год. на Нотариус Р.Б. № 286 върху недвижим имот апартамент № 12, в бл.15, вх.Б, ет.IV на ж.к.“С.“, в гр.С., състоящ се от две стаи и кухня със застроена площ от 54.51 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение №11, с полезна площ от 2,61 кв.м., и ведно с по 2,313% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото до размера на 1 / 2 идеална част, както и да бъдат осъдени ответниците да им заплатят сумата от 18 045, 52 лева, представляваща сбор от следните суми: 14 000 лева, представляваща половината от платената от тях продажба цена по процесния договор; - сумата от 828, 52 лева, представляваща направените разноски при сключването на същия договор; сумата от 3 217 лева, представляваща направените разноски по делото за евикция, а именно по гр.д. № 1344/ 2017 год. по описа на СРС, както и разноските по настоящото дело.

Изпълнена е процедурата по чл.131 от ГПК, като ответниците в подадения от тях отговор оспорват предявените искове. Твърдят, че не са знаели за делото за делба срещу ищците и не

са участвали в това производство. Посочват, че са узнали за това делбено производство чак с получаване на исковата молба по настоящото дело. Посочват, че през цялото време са живели в И.. Твърдят, че при сключването на договора за покупко-продажба и двете страни са действали със съзнанието, че И.Т. е собственик на имота.

На основание чл. 191, ал. 2 от ЗЗД са направили възражение, че не отговарят за съдебното отстранение, тъй като не са участвали в делото за делба и са имали достатъчно основания за отхвърляне на иска. При условията на евентуалност, на основание чл. 87, ал. 5 от ЗЗД, правят възражение на погасяване на иска за разваляне на договора по давност и възражение на основание чл. 110 от ЗЗД за погасяване на останалите искове с изтичане на 5-годишния давностен срок.

Пред РС С. са събрани писмени доказателства.

С постановеното от РС С. решение № 901026 от 12.04.2021г. предмет на въззивна проверка, първоинстанционният съд е уважил предявения иск с правно основание чл.87, ал.3 от ГПК, като е развалил договор за покупко – продажба на недвижим имот, с който ответника И.Т. със съгласието на съпругата си Л.Т. е продал на ищците процесния апартамент до размера на ½ идеална част от имота, като ответниците са осъдени да върнат на ищците сумата от 14 000 лв. представляваща половината от заплатената от тях продажна цена по договора, сумата от 2022,76 лв. представляваща сбора на сумата от 414,26 лв. за направени разноски при сключване на договора за продажба и 1608,50 лв. за направени разноски по делото за евикция, като иска в останалата част над уважения размер до претендирания от 4045,52 лв. е отхвърлен. С постановеното решение РС С. е разпределил отговорността на страните за разноски съобразно уважения и отхвърления размер от исковите.

Въз основа на събраните от първостепенния съд писмени и гласни доказателства, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

На 24.03.2006 год. с нотариален акт № 69, том първи, рег. № 818, дело № 65/ 2006 год. по описа на нотариус № 286 бил сключен договор за продажба, по силата на който ИВ. Г. Т., със съгласието на съпругата си Л. АТ. Т. продал на К. Д. В. и Л. В. В. апартамент № 12, от жилищен блок № 15, вход Б, етаж четвърти в ж. К. "С." в гр. С. със застроена площ от 54,51 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение № 11 с полезна площ от 2,61 кв.м., ведно с 2,313% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото за сумата от 28 000 лева, от която сума продавачът е получил от купувачите 3 000 лева в брой, а сумата от 25 000 лева е трябвало да му бъде заплатена посредством отпуснат на купувача К. Д. В. кредит от "ОББ" АД. При изповядване на сделката купувачът К.В. на 24.03.2006 год. е внесла в полза на бюджета на Община С. такса за придобиване на имущество в размер на 560 лева, видно от представената по делото приходна квитанция № 121 от 24.03.2006г. На същата дата В. е заплатила на нотариуса, изповядал сделката и нотариални такси в размер на 240, 52 лева, което се установява от представената сметка по чл.89 от Закона за нотариусите № 004292/24.03.2006г. От първа страница на нотариалния акт се установява, че внесената държавна такса за вписване на акта е в размер на 28 лева или общо разноски в размер на 828, 52 лева.

С влязло в законна сила на 11.06.2015 год. съдебно решение, постановено по гр. дело № 1344/ 2010 год. по описа на РС- С., е допуснато извършването на съдебна делба между Д.С.У, Л. В. В. и К. Д. В. на описания по- горе апартамент № 12, ведно с прилежащото му избено помещение № 11 и 2,313 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж при квоти: 1 / 2 ид. част за Д.У. и 1 / 2 ид. част общо за К.В. и Л.В.. В мотивите на това решение ВКС е приел, че праводателите на ищците И.Т. и Л.Т. към датата на сключването на договора за покупко- продажба не са били собственици на 1 / 2 ид. част от имота, а собственик на тази част от имота е бил лицето Д.У., поради което тази покупко- продажба не може да му се противопостави. С това решение ищците по настоящото дело Л. и К. В.и са били осъдени да заплатят на Д.У. сумата от 2 317 лева за разноски. По същото дело, в първата фаза на производството, ищците В.и са били представлявани от адвокат и са направили разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер общо на 900 лева видно от приложени договори за правна защита и съдействие или общо разноски в размер на 3 217 лева.

От материалите по приложеното гр. дело № 1344/ 2010 год. се установява, че с отговора на исковата молба като ответници по иска за делба, подаден на 20.06.2011 год. (лист 81 от приложеното делото) Л.В. и К.В., са поискали да бъдат конституирани като трети лица - помагачи на страната на ответника ИВ. Г. Т. и Л. АТ. Т. с адреси за призоваване на двамата съгласно приложената по делото справка от НБД относно настоящ и постоянен адрес. От приложена на лист 28 от делото справка от НБД „Население“ се установява, че ИВ. Г. Т. към 06.12.2010 год. е имал постоянен и настоящ адрес в гр.С., ж.к. „С.“ № 13, ет.4, ап. 11. С определение от закрито заседание от 09.08.2011 година (стр. 93 от приложеното дело) съдът е уважил искането им и е конституирал като трети лица - помагачи на страната на ответниците И.Т. и Л.Т.. Със същото определение съдът е постановил препис от него, както и преписи от исковата молба и доказателствата да се връчат на третите лица, както и да се призоват за съдебното заседание насрочено за 03.11.2011 година. Видно е от разписките на призовките на двамата за съдебното заседание за 03.11.2011 година (лист 97 и 98 от делото), че както призовките, така и определението от 09.08.2011 година са им били връчени на адреса, посочен по- горе - гр.С., ж.к. „С.“ № 13, ет.4, ап. 11, като книгата са получени от трето лице - пълнолетен член от домашните, което е поело задължението да им ги предаде, а именно К.И Т. - син.

От представените удостоверения за регистрация на граждани на съюза, издадени от Централен регистър на чужденците на Кралство И. на 31.05.2013г., представени на испански език с превод на български език, се установява, че И.Т. и Л.Т. са регистрирани като постоянно пребиваващи в И. от 01.01.2007 год. Установява се от справка Главна каса за обществено осигуряване към Министерство на заетостта и общественото осигуряване на Кралство И. че на името на И.Т. са внасяни осигурителни вноски от редица работодатели за периода от м. септември 2006 год. до м. октомври 2012 год. От две справки извършени в НБД „Население“ се установява, че от 07.04.2020 год. ответниците са с постоянен и настоящ адрес в гр. С., ул.“Г.Б. № 11, ет.2.

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

Съгласно чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. В случая Окръжният съд констатира, че атакуваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо. Във връзка с доводите в подадената въззивна жалба от ответниците, съдът намира, че жалбата е неоснователна. Съображенията за това са следните:

Предявени са искове с правно основание чл.190, ал.1 от ЗЗД, във връзка с чл.87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договора за покупко – продажба относно половината от продадената вещ, поради евентуална евикция на купувачите за тази ½ идеална част, тъй като с влязло в сила решение по иск за делба предявен срещу тях от трето за спора лице е установено, че половината от продадения имот не принадлежи на продавача, а е собственост на третото лице, като е допусната делба между купувачите – ищци по делото и Д.У.. В задължителната практика на ВКС, решение № 41/05.05.2015г. постановено по дело № 85/2013г. на ВКС, ТК, I т.о. е прието, че когато продадената вещ принадлежи изцяло или отчасти на трето лице, съдебно отстраняване на купувача е налице, когато с влязло в сила съдебно решение е уважен иска, с който третото лице е предявило правата си срещу купувача. В посоченото решение е прието, че под съдебно отстранен купувач по смисъла на чл.191, ал.1 от ЗЗД се разбира не само купувач, спрямо когото е уважен с влязло в сила решение предявен от третото лице собственик на вещта ревандикационен иск по чл.108 от ЗС, но и купувач, спрямо когото е уважен с влязло в сила решение установителен иск за собственост на третото лице, независимо дали в този случай купувачът осъществява фактическа власт върху вещта предмет на продажбата.

С Тълкувателно решение 1/2019 от 02.07.2021г. е прието, че договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот не се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота и иск по чл.87, ал.3 от ЗЗД е допустим. С оглед на това, предявения иск е допустим, като правилно първоинстанционния съд като е установил, че в случая е налице частична евикция по отношение на ½ от процесния имот, поради това, че собствеността принадлежи на трето лице, е уважил предявения иск за разваляне на договора за покупко- продажба по отношение на тази ½

идеална част от имота като основателен.

Във връзка с възражението, че предявения иск е погасен по давност, съдът намира, че изтъкнатите доводи във въззивната жалба, че давността тече от сключване на договора за покупко – продажба не могат да бъдат споделени. Съгласно чл.87, ал.5 от ЗЗД правото да се разваля договорът се погасява с петгодишна давност. Според чл.114, ал.1 от ЗЗД, давността започва да тече от деня в който вземането е станало изискуемо. В съдебната практика, намерила израз в Решение № 98 от 12.07.2017г. постановено по гр.д.№ 3871/2016г. на ВКС, 4 отделение, Определение №10 от 07.01.2020г. постановено по гр.д.№ 2656/2019г. на 3 го на ВКС, е прието, че при осъществена евикция, т.е. отричане със СПН правото на собственост на приобретателя по прехвърлителната сделка, началото на давността съвпада с осъществяване на евикцията, т.е. с влизане в сила на съдебния акт с който със сила на присъдено нещо се отрича правото на собственост на приобретателя. С оглед на това меродавния начален момент от който започва да тече погасителната давност за упражняване на правото на ишците да искат разваляне на договора поради частична евикция е влизане в сила на решението по предявения в случая иск за делба, в производството по който е установено, че третото лице е носител на правото на собственост върху ½ идеална част от имота. След като е установено, че това решение е влязло в сила на 11.06.2015г., а настоящата искова молба е подадена на 11.06.2020г., то общия петгодишен срок не е изтекъл и искът не е погасен по давност. Съгласно чл.60, ал.2 от ГПК срокът, който се брои на години, изтича в съответния ден на последната година, поради което правото на иск не се е погасило.

Съобразно съдебната практика, при съдебна евикция - реализирана или евентуална, е налице неточно изпълнение на задължението да се прехвърли правото на собственост, което поражда отговорност за продавача освен да върне част от цената на имота при частична евикция, също и да обезщети купувача за вредите - чл. 190, ал. 2 ЗЗД. Обезщетението за вреди извън посочените в чл. 189, ал. 1 ЗЗД, съгласно същата разпоредба се определя по общите правила за неизпълнение на задължението - чл. 82 и чл. 83 ЗЗД. Съгласно чл. 82 ЗЗД обезщетението обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, пряка и непосредствена последица от неизпълнението. Съдът намира, че е неоснователно оплакването във въззивната жалба, че не е налице неизпълнение на договора за покупко – продажба от страна на въззиваемите. РС С. правилно е преценил, че ишците купувачи по сделката са били добросъвестни, както и, че след като е налице съдебно отстраняване - частична евикция, то за продавача се поражда задължение освен да върне цената на имота при частична евикция да му заплати и направените разноски, по сключване на договора и разноските за делото за делба.

По делото е безспорно установено, че с договора за покупко- продажба от 24.03.2006г. ишците са закупили процесния апартамент, за сумата от 28 000 лв., като в нотариалния акт е отразено, че продавачът е получил сумата от 3000 лв., а сумата от 25000 лв. ще му бъде изплатена посредством ипотечен кредит от ОББ АД гр.София при условията подробно посочени в точка едно от нотариалния акт, като не е спорно заплащането на цената. С оглед частичната евикция на купувачите за ½ от имота, то продавачите дължат да върнат на купувачите сумата от 14 000 лв., с оглед на което искът правилно е уважен и в тази част.

Във връзка с доводите във въззивната жалба, че първостепенния съд неправилно не е уважил направеното в отговора възражение по чл.191, ал.2 от ЗЗД, съдът намира, че законосъобразно първоинстанционния съд е счел същото за неоснователно.

В разпоредбата на чл.191, ал.2 от ЗЗД е посочено, че продавачът не отговаря за съдебното отстранение, ако не е бил привлечен в делото и ако докаже, че е имало достатъчно основание за отхвърляне на иска. Т.е. за да бъде освободен от отговорност, на първо място продавачът не трябва да е привлечен по делото за евикция и заедно с това следва да установи, че е имало достатъчно основание за отхвърляне на иска. В случая въззивния съд намира, че и двете предпоставки не са налице.

От събраните в хода на процеса доказателства е безспорно установено, че ответниците И.Т. и Л.Т. са привлечени в делбеното производство от настоящите ишци в качеството им на трети лица техни помагачи. Искането е било заявено своевременно в срока за подаване на писмен отговор. Делбеният съд е направил справки за постоянните им и настоящи адреси,

като е установил, че същите имат както постоянен, така и настоящ адрес на територията на Р България, като с нарочно определение ги е конституирал по делото, и им е изпратил призовки за датата на насроченото съдебно заседание. Същите са били получени на 26.08.2011г. от сина на ответниците К.И Т., който е поел задължение да им ги предаде /л.98 и 99 от делото/. Призовки са връчени също на сина им и на 14.11.2011г. и на 08.02.2012г.

Към този етап от делото, когато ответниците са конституирани като трети лица, съдът не е разполагал с данни, че третите лица не живеят на територията на Р България, а живеят в чужбина, поради което привличането е било допустимо, като същите са били надлежно уведомени за образуваното делбено производство, чрез лице сред посочените в чл.46, ал.2 от ГПК. Не е доказано по делото, че лицето чрез което са връчени призовките на третите лица не ги е уведомило за образуваното производство. Отделно от това, в първото съдебно заседание пред РС С., ищците са заявили твърдения, че лично са уведомили ответниците за заведеното срещу тях дело за делба, като това твърдение не е оспорено от ответниците, нито са ангажирани доказателства за опровергаването му.

От друга страна следва да се акцентира върху това, че ответниците, като трети лица помагачи са разполагали с възможността да искат отмяна на влязлото в сила решение по иска за допускане на процесния имот до делба, на основание чл.303, т.5 от ГПК, ако са считали, че поради нарушаване на съответните правила са били лишени от възможността да участват в делото, като липсват данни такова искане да е отправено от тях. С оглед на това въззивния съд, намира, че възраженията направени в настоящото производство, относно привличането им като трети лица помагачи в делбеното дело са неоснователни.

На следващо място, съдът намира, че не е налице и втората предпоставка изискуема от посочения текст в кумулативност, ответниците не са установили че е имало достатъчно основания за отхвърляне на иска за делба, като в тази връзка въпреки разпределената им доказателствена тежест не са ангажирали никакви доказателства. От приобщеното производство по гр.д.№ 1344/2010г. по описа на РС С., съдът намира, че не могат да бъдат направени изводи в горната насока. С оглед на това, съдът намира, че възражението правилно е прието за неоснователно.

Съдът счита, че решението на РС С. в частта, с която ответниците са осъдени да заплатят на ищците сумата от 414, 26 лв., представляваща половината от разноските в нотариалното производство също е правилно и обосновано, като възражението за погасяване на иска по давност правилно е счетено за неоснователно, тъй като искът е предявен в 5 годишен срок от влизане в сила на решението по делото за евикция, като същия съобразно чл.110 от ГПК се погасява с изтичане на общата 5 годишна погасителна давност.

По изложените съображения изводите на въззивния съд съвпадат с тези на първата инстанция, като за пълнота на изложеното, съдът препраща към мотивите на РС С., поради което обжалваното решение, в частта с която е развален договора за ½ идеална част от имота, и в осъдителните му части за заплащане на половината от цената на имота и разноските по нотариалното производство следва да бъде потвърдено.

По насрещната въззивна жалба, съдът намира следното:

Въззиваемите са обжалвали решението на първоинстанционният съд в частта, с която съдът частично е отхвърлил искът за разноски, сторени от тях в производството за евикция за разликата между уважения размер от 1608,50 лв. (хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки), до претендираната сума от 3 217 (три хиляди двеста и седемнадесет) лева. Първоинстанционният съд е приел, че претенциите за разноски следва да бъдат уважени само за половината от сторените разноски, тъй като евикцията по отношение на ищците е частична, с оглед на това че същите са отстранени само от половината от имота. Изложил е, че по отношение на продажбата на другата половина от имота ответниците по исковете са изпълнили задължението си и поради това обезщетяването на ищците следва да е до размер на половината от общия размер на разноските, както в нотариалното така и в делбеното производство. Въззивният съд, намира че изводът за частично репарирание на разноските сторени от ищците в делбеното дело е неправилен. Факта на образуване и водене на делбеното дело от трето лице срещу ищците, което е носител на право на собственост върху ½ идеална част от имота, обуславя основателност на иска за заплащане на сторените разноски в това производство в цялост. Ако ответника И.Т. не беше прехвърлил повече от

притежаваната от него ½ от правото на собственост върху процесния апартамент, то нямаше да е налице основание трето лице да предявява иск за делба срещу ишците. Същите не са дали повод за завеждане на иска, като с решението на ВКС са били осъдени да заплатят на третото лице разноски за производството от 2317 лв. Отделно от това в първата фаза на делбата са били представлявани от адвокат, на когото са заплатили сумата от 900 лв. за адвокатско възнаграждение видно от представените договори за правна защита и съдействие, поради което им се дължат всички разноски които са направили в хода на този процес за да защитят правата си. Възражението за погасяване по давност на този иск също е неоснователно. В решение № 74/19.07.2012 г. на ВКС по гр. дело № 1495/2010 г. е прието, че вземанията за адвокатско възнаграждение не са вземания по трудово правоотношение, тъй като основната характеристика на адвокатската дейност определя отношенията между адвокат и клиент като такива по договор за поръчка, поради което вземанията за адвокатско възнаграждение се погасяват с общата петгодишна давност, която към датата на подаване на исковата молба не е изтекла, поради горните съображения, че искът е предявен в петгодишния срок от влизане в сила на решението за евикция.

Предвид горното, следва да бъде отменено решението на РС С. в частта с която е отхвърлил иска за разноски, сторени от Л. В. В. и К. Д. В., в производството за евикция за разликата между уважения размер от 1608,50 лв. (хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки), до претендираната сума от 3 217 (три хиляди двеста и седемнадесет) лева, като бъдат осъдени ответниците да заплатят на ишците допълнително сумата от 1608,50 /хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки/ направени разноски по делото за евикция.

С оглед уважаване на насрещната въззивна жалба подадена от въззиваемите, и потвърждаване на първоинстанционното решение в останалата му част, съдът намира, че следва да бъдат осъдени въззивниците Т.и да заплатят направените по делото разноски от 2250 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение съобразно договор за правна защита и съдействие и сумата от 32,17 лв. внесена държавна такса за въззивно обжалване, за които е представен списък за направени разноски по чл.80 от ГПК, тъй като въззиваемите в хода на производството пред настоящата инстанция са представлявани от адвокат, който е подал насрещната въззивна жалба и е осъществил процесуално представителство по делото, като са заплатили и държавна такса за подадената от тях насрещна въззивна жалба.

Воден от изложените мотиви, Окръжен съд Благоевград, Гражданско отделение, IV въззивен състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 901026 от 12.04.2021 г., постановено по гражданско дело № 391 от 2020 г. по описа на Районен съд гр.С., в частта с която частично е отхвърлен искът за разноски, сторени от Л. В. В. и К. Д. В., в производството за евикция за разликата между уважения размер от 1608,50 лв. (хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки), до претендираната сума от 3 217 (три хиляди двеста и седемнадесет) лева и вместо него постановява:

ОСЪЖДА ИВ. Г. Т., с ЕГН ***** и Л. АТ. Т., с ЕГН ***** и двамата от гр.С., ул.“Г.Б. № 11, ет. 2 да заплатят на Л. В. В., с ЕГН ***** и К. Д. В., с ЕГН ***** и двамата от гр.С., ж.к. „С.“ бл. 15, вх. Б, ет. 4, ап. 12 допълнително сумата от 1608,50 /хиляда шестстотин и осем лева и петдесет стотинки/ направени разноски по делото за евикция.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 901026 от 12.04.2021 г., постановено по гражданско дело № 391 от 2020 г. по описа на Районен съд гр.С. в останалата му обжалвана част.

ОСЪЖДА ИВ. Г. Т., с ЕГН ***** и Л. АТ. Т. с ЕГН ***** и двамата от гр.С., ул.“Г.Б. № 11, ет. 2 да заплатят на Л. В. В., с ЕГН ***** и К. Д. В., с ЕГН ***** и двамата от гр.С., ж.к. „С.“ бл. 15, вх. Б, ет. 4, ап. 12, сумата от 2282,17 лв. /две хиляди двеста осемдесет и два лева и седемнадесет стотинки/ направени разноски пред въззивната инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС на Р България в едномесечен

срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____