

РЕШЕНИЕ

№ 297

гр. Айтос, 12.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – АЙТОС, I СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Тания Г. Спасова

при участието на секретаря **ДЕСИСЛАВА ЯНЧ. ТОДОРОВА** като разгледа докладваното от Тания Г. Спасова Гражданско дело № 20222110100490 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба от И. А. Т. с ЕГН *****, и Й. Х. Т. с ЕГН *****, и двамата от г***, чрез адв. Г. К. със съдебен адрес ***, против Г. И. А. с ЕГН *****, и И. А. А. с ЕГН *****, и двамата от ***, чрез адв. П. А., със съдебен адрес ***, с която са предявени **искови претенции с правно основание по чл.28, ал.1 вр. чл.32 от ЗЗД и чл.24, ал.4 от СК**.

По отношение на **исковата претенция с правно основание по чл.24, ал.4 от СК** производството е прекратено с влязло в сила определение № 598 от 22.07.2022 г.

Предмет на разглеждане в настоящото производство следователно е **исковата претенция с правно основание чл.28, ал.1 вр. чл.32 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, предявена от И. А. Т. срещу съпрузите Г. И. А. с ЕГН *****, и И. А. А. с ЕГН *****, за унищожаемост поради допуснатата грешка на клауза V от нотариалния акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот и разпределение на ползването № 170, т. II, рег. № 5034, дело № 333 от 25.11.2019 г. на нотариус Ж. Д., вписана с рег. № 665 в НК, с район на действие – Районен съд-гр.Айтос, според която Г. И. Или и И. А. Т. се разпределят реалното ползване на поземлен имот № 016033 по плана на с. П. ЕКАТТЕ 56647, понастоящем с идентификатор 56647.16.33, при което Г. А. ще ползва северната половина от този имот, а И. Т. ще ползва южната половина от него и последният ще има право на преминаване през северната половина на Г. А., което право на преминаване започва от северната граница /населеното място/ с дължина около 5, 25 м по западната граница и с ширина от 3 м.**

По тази претенция ищец е единствено И. А. Т. - това е видно от изявленията в исковата молба, в която ясно е посочено, че исковата претенция по чл.28, ал.1 вр. чл.32 от ЗЗД е предявена само от И. А. Т. като страна по разпореждането по клауза V, чиято унищожаемост се търси в настоящото производство. От неговата съпруга Й. Х. Т. такъв иск не е заявен и не се поддържа с исковата молба, като тя е страна само по исковата претенция по чл.24, ал.4 от СК, която е прекратена преди даване ход на делото. Поради опущение съпругата е била призовавана наред с ищеца И. А. Т. в хода на производството и след влизане в сила на прекратителното определение, но това не ѝ придава качеството страна по исковата претенция с правно основание чл.28, ал.1 вр. чл.32 от ЗЗД – предмет на разглеждане в настоящото производство. Както се посочи по-горе производството спрямо нея е прекратено с влязло в сила определение.

Поддържа се в исковата молба, че ищецът И. Т. и Й. Т. са съпрузи, като И. Т. е бил собственик по силата на дарение на 1/2 идеална част от земеделска земя, съставляваща имот № 016033 по плана на с. П. ЕКАТТЕ 56647, понастоящем имот с идентификатор 56647.16.33, с площ от 2364 кв.м., находящ се в м. Харман в землището на с. П.. Собственик на другата половина била ответницата Г. А..

С нотариалния акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот и разпределение на ползването № 170, т.2, рег. 5034, д. 333 на нотариус Ж. Д. ищецът И. Т. продал на ответницата Г. А. 1/2 идеална част от масивната жилищна сграда, състояща се от жилищен етаж със застроена площ от 99 кв.м. и подпокривно пространство със застроена площ от 99 кв.м., построена в северната част на същия имот. В сделката ищецът бил представляван от съпругата си – Й. Т.. Със същия нотариален акт е извършено и разпределение на ползването, като ищецът има право на преминаване през северната половина на Г. А., което право на преминаване започва от северната граница /населеното място/ с дължина около 5, 25 м по западната граница и с ширина от 3 м.

Според ищцовата страна е допусната грешка при описание на правото на преминаване през северната половина на съсобствения поземлен имот - ивицата не може да бъде с дължина 5, 25 м., тъй като цялата дължина на поземления имот по западната му граница е над 100 м., а частта ѝ от населеното място до неговата част за ползване е над 50 м. Въпреки че и нотариусът считал това за грешка, ответницата и нейният съпруг отказА. поправка и по този начин отказА. да осигурят право на преминаване през тяхната половина от поземления имот, което обусловило интереса от предявяване на иск по чл.28, ал.1 вр. чл.32 от ЗЗД за унищожаване на тази клауза поради грешка.

В срока за отговор от ответниците-съпрузи исковата претенция по чл.28, ал.1 от ЗЗД се оспорва като недопустима и неоснователна. Поддържа се, че няма грешка при описанието на правото на преминаване и съдържанието на договора отразява точно волята на страните, тъй като именно това договорените параметри на правото на преминаване. Допуснатите технически грешки според ответната страна се поправят по реда на чл.579, ал.3 от ГПК, респ. чрез съставяне нов нотариален акт, който обективира съгласието на страните относно необходимите поправки в първоначалния нотариален акт. В настоящия случай не е на.це

несъзнавано несъответствие между действително извършените действия от ищите. В нотариалния акт е записано, че преди подписването на нотариалния акт нотариусът е изпълнил задължението си по чл.25 от ЗННД, изяснил е волята на страните и фактическото положение, като участващите са заявили, че разбират съдържанието и значението на акта и го одобряват. Договорът е бил подписан от участниците собственоръчно и към момента на учредяване на правото на преминаване ищецът, действащ в качеството на съсобственик, представляван от съпругата си и ищца по делото е желал настъпването на точно тези параметри на право на преминаване. Настъпилите след подписване на договора отношения между ищите и ответниците и недостатъчно задоволения интерес на ищите не съставляват грешка в предмета.

Въз основа на събраните по делото доказателства от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА се установи следното:

Представено по делото е копие от нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот и разпределение на ползването № 170, том II, рег. № 5034, дело № 333 от 25.11.2019 г. на нотариус Ж. Д., вписана с рег. № 665 в НК, с район на действие Районен съд-Айтос. Видно е, че страни по този нотариален акт са съсобствениците на имота – от една страна като продавачи на своите идеални части са А. А. И., А. И. Х., Н. И. А.а /чрез пълномощника Г. И. А./ и И. А. Т., а от друга страна като купувач е другият съсобственик на имота Г. И. А.. По време на продажбата ищецът И. А. Т. е бил представляван от съпругата си Й. Х. Т..

Съгласно клаузата, уговорена в пункт първи от нотариалния акт, ищецът И. А. Т. с 1/2 идеални части, наред с останалите трима продавачи на имота с по 1/8 идеални части за всеки от тях, са продали на ответницата Г. И. А. общо 7/8 идеални части от масивната жилищна сграда, сега с идентификатор 56647.16.33.1 по КKKP на с. П., състояща се от жилищен етаж със застроена площ от 99 кв.м. и подпокривно пространство със застроена площ от 99 кв.м., изградена без учредена по надлежния ред суперфиция в северната част на съсобствения между Г. И. А. и И. А. Т. недвижим имот, представляващ нива, съставляваща поземлен имот № 016033 по плана за земеразделяне на с. П., с ЕКАТТЕ 56647, *** с площ от 2.364 дка, понастоящем с идентификатор 56647.16.33 на същото село.

Няма спор между страните, че след извършената продажба на идеални части от масивната жилищна сграда ищецът е останал собственик на 1/2 ид.ч. от поземления имот, а ответницата е придобила собствеността върху масивната жилищна сграда в пълен обем, ведно с притежаваните от нея 1/2 ид.ч. от поземления имот.

Няма спор, че към момента на сключване на сделката ответницата се е намирала в граждански брак с И. А. А. с ЕГН *****, който също черпи права от възмездната сделка, сключена от съпругата му по време на брака им.

От клаузата, уговорена в пункт пети от нотариалния акт, се установява, че страните Г. И. А. и И. А. Т., последният чрез пълномощника си Й. Х. Т., си разпределят реалното ползване на поземления имот, като ответницата Г. И. А. ще ползва северната половина от

поземления имот № 016033, в която част попада и закупената от нея по пункт първи от нотариалния акт жилищна сграда, а ищецът И. А. Т. ще ползва южната половина от поземления имот, като последният ще има право на преминаване през северната половина на Г. И. А.. Правото на преминаване в полза на И. А. Т. е описано като ивица, която **започва от северната граница /населеното място/, с дължина около 5.25 м. по западната граница и с ширина от 3.00 м.**

По делото са събрани гласни доказателства и е приобщено копие от нотариалното дело – л.35-59 от делото. От показанията на свидетеля Ж. Д. се установява, че в качеството си на нотариус е съставила текста на процесния нотариален акт. Изяснява се правнорелевантният факт, че насрещните страни по процесната сделка са постигнали уговорка да си разпределят ползването на имота. За ответницата останала северната половина от имота, в която попадала придобитата от нея жилищна сграда, а за ищеца – южната половина на имота, но при условие на право на преминаване през северната част с ширина на ивицата от три метра. Нотариусът изготвил скица на договорките между страните, приложена на л.47 от делото, на която означил разпределението на имота между страните и очертал нагледно ивицата, предназначена да обезпечи правото на преминаване на ищеца през северната половина на имота по начин, че да осигури достъп на ищеца до разпределената му южна половина. Видно е от скицата, че тази ивица преминава по западната граница на имота през цялата северна половина, разпределена в полза на ответницата. При подготвяния от нотариуса нотариален акт допуснал техническа грешка – неправилно е посочено в пункт пети дължината на ивицата, предназначена за преминаване на ищеца и съответно достъп до разпределената му южна част от поземления имот. Самата дължина нотариусът определил като измерил дължината на западната граница на имота по скицата с линия и съответно разделил на две, при което получил 5, 25 см дължина по скицата. Мащабът на скицата е 1:1000, като вместо реалните 52, 5 м дължина на отсечката, преназначена за достъп до южната половина на имота, погрешно записал 5, 25 м в нотариалния акт. И двете страни получили копие от скицата с направеното от нотариуса разпределение на имота, като допуснатата техническа грешка била констатирана много по-късно. Същевременно отношенията между страните се влошили и нотариусът така и не могъл да ги събере в кантората заедно, за да поправи грешката. Изяснява се в крайна сметка от свидетелските показания на нотариуса и приложеното нотариално дело правнорелевантният факт, че страните са били наясно с разпределението на имота, вкл. от къде и по какъв начин преминава ивицата, предназначена да обслужи правото на преминаване и съответно достъп на ищеца до разпределената му южна половина, тъй като това обстоятелство било предварително и съвместно обсъждано от всички тях.

Аналогични са констатациите на вещото лице в неоспореното от страните заключение по СТЕ. Вещото лице е установило, че за осигуряване на достъп до южната половина на имота, разпределена на ищеца през северната половина на същия имот, където се намира жилищната сграда на ответницата, е необходима ивица с широчина от 3 метра, започваща от северната му граница в южна посока по протежение на западната му граница,

като дължината на ивицата от двете страни е съответно 55, 14 м от външната страна на ивицата и 54, 35 м от вътрешната страна на ивицата. Констатациите си вещото лице е онагледило на скица, приложена на л.78 от делото, като е видно, че тази скица съответства на изготвената на ръка скица от нотариуса по нотариалното дело. Безспорно разликите в дължината на ивицата не са съществени и се дължат на различните методи, ползвани от вещото лице и нотариуса – вещото лице е мерило дължината на място, а нотариусът – с линия по скицата на западната граница на имота, съобразявайки мащаба на скицата при извършените от него изчисления на дължината на ивицата, предназначена за преминаване през северната половина на имота и съответно осигуряваща достъп на ищеца до разпределената му южна част, попадаща във вътрешността на имота.

Между страните по делото не се спори, а и от представения нотариален акт, се установява, че между страните са породени правните последици на договор за покупко-продажба на идеални части от масивната жилищна сграда, построена в северната половина на съсобствения имот. Така ответницата е станала собственик на масивната жилищна сграда, построена в северната половина на поземления имот, ведно с 1/2 ид.ч от поземления имот, а ищецът е останал собственик на останалата 1/2 ид.ч. от поземления имот. Страните си разпределили и ползването върху имота, като логично северната половина, в която се намира притежаваната от ответницата масивна жилищна сграда, останала за ползване на нея, а южната половина останала за ползване на ищеца с право на преминаване през северната половина на ответницата - с ивица с ширина от 3 метра, започваща от населеното място, минаваща през западната граница на имота и завършваща до площта, отредена за ползване от ищеца.

Правният спор по настоящото дело се съсредоточава върху обстоятелството дА. страните са имА. намерение да си разпределят правото на ползване на процесния поземлен имот с учредяването в полза на ищцовата страна на право на преминаване през северната част от имота, разпределена за ползване на ответницата. Тъй като тази воля на страните не е била ясно изразена в нотариалния акт, ищецът твърди, че при сключването на процесния договор е нА.це грешка относно дължината на ивицата, чрез която им се осигурява правото на преминаване и съответно достъп до южната част, разпределена в негова полза, обуславяща порок във волята, водещ до унищожаемост на процесната клауза, сключена между страните по пункт пети от нотариалния акт.

Грешката в предмета като основание за унищожаване на един договор представлява несъзнавано несъответствие между представата на сключващото договора лице с обстоятелствата, които имат значение при формиране на волята му за сключване на договора относно съществените качества на неговия предмет или лицето, с което същата е сключена. Тоест, за да е нА.це грешка в предмета, е необходимо страните да са формирА. погрешни представи за предмета на сделката и това да се отразява по такъв начин на тяхното намерение да сключат същата, т.е. ако не бяха тези неверни представи, те не биха сключили клаузата за разпределение на поземления имот. От събраните доказателства категорично се установява правнорелевантното обстоятелство, че намерението на страните е било да

разпределят ползването на имота, като северната половина, в която се намира притежаваната от ответницата масивна жилищна сграда, остане за ползване на нея, а южната половина - на ищеца, с право на преминаване за последния през северната половина на ответницата чрез ивица с ширина от 3 метра, започваща от населеното място, минаваща през западната граница на имота и завършваща до площта на южната половина от имота, отредена за ползване от ищеца. За изясняване действителната воля на страните по отношение предмета на процесния договор не се прилага уредената в чл. 164, ал. 1, т. 3 от ГПК процесуална забрана за свидетелски показания, тъй като страните не спорят за наА.чието на съществуващо договорно правоотношение, а за смисъла на постигнатите уговорки. Следователно, свидетелски показания са допустими за установяване на обстоятелствата, при които е сключен договорът, както и за изясняване действителната обща воля на страните. В този смисъл съдът може да изследва обстоятелствата, при които е сключен договорът, характерът на преговорите, разменените уверения между страните и как са изпълнявани задълженията по него след сключването му. В този смисъл е и константната практика на ВКС, формирана по реда на чл. 290 ГПК – напр. Решение № 253/17.10.2014 г. по гр. д. № 2902/2014 г. на ВКС, ГК, III г.о. В конкретния казус от събраните по делото писмени и гласни доказателствени средства, както и след извършено по правилата на чл.20 от ЗЗД тълкуване на отделните клаузи в договора и в неговата цялост се обосновава правния извод, че не е наА.це твърдяната грешка в предмета към момента на сключване на договора, тъй като не се установява несъзнавано несъответствие между представата на страните с обстоятелствата, които имат значение при формиране на волята им за сключване на договора и по-конкретно относно неговия предмет. Напротив, от събраните гласни и писмени доказателства се установява, че страните са имА. точна и ясна представа как ще се извърши разпределението между тях, вкл. по отношение на правото на преминаване в полза на ищеца през северната половина на имота. Правото на преминаване при извършеното разпределение на имота на северна и южна половина преминава през цялата северната част на имота, разпределена на ответницата, като започва от населеното място и продължава през западната граница на имота с ивица с ширина от 3 метра, за да осигури достъп на ищеца до разпределената му южна половина от имота. От предметното съдържание на процесния договор се изяснява, че представите на страните относно обстоятелствата, касаещи предмета на договора, съвпадат изцяло, поради което не може да се приеме, че в случая е наА.це грешка при формиране на волята им. Страните са постигнА. съгласие да си разпределят правото на ползване на имота, като логично на ищеца е следвало да се осигури възможност за достъп до получената от него южна половина имота чрез ивица, която минава през цялата северна половина на имота. Друг начин за достъп до частта на ищеца няма, поради което и двете страни се били наясно с необходимостта от договорката за право на преминаване в полза на ищеца. Ивица с дължина от 5, 25 м. очевидно не може да изпълни предназначението на договорката да осигури достъп на ищеца до разпределената му южна част чрез преминаване през северната половина на имота. Установява се следователно, че е наА.це грешка не в предмета на договора, касаеща волята на страните да разпределят правото на ползване на поземления имот с учредяване на право на преминаване в полза на ищеца,

а само фактическо, техническо несъответствие между действително формираната и изразена от страните по процесната договорка правноА.дна воля с обективизираната в нотариалния акт. Както бе изяснено, нотариусът е съставил процесния нотариален акт, като в пункт пети, макар подробно да е описал правото на преминаване в полза на ищеца, е вписал грешно дължината на предвидената за преминаване ивица вместо 52, 50 м като 5, 25 м. Очевидно в процесния случай се касае до изчислителна грешка, доколкото измерените от нотариуса с линия сантиметри по скицата от 5, 25 см се умножават по 1 000 съответно на мащаба на скицата и се получава 52, 50 м, а не 5, 25 м. В случай че страните не са имА. намерение да договорят право на преминаване, осигуряващо достъп на ищеца до южната половина, попадаща във вътрешната част на поземления имот, съдът, прилагайки правилата на формалната логика, достига до правния извод, че не би следвало да бъде обективизирана клауза в края на пункт пети във вложения от страните смисъл - че ищецът ще има право на преминаване през северната половина на ответницата. Общата воля между страните по процесната клауза се установява и от останА.те свидетелски и писмени показания - чрез тях се изяснява, че при провеждането на преговорите и уговорките страните са имА. намерение при разпределение на процесния имот ответницата да получи северната половина, в която се намира придобитата от нея жилищна сграда, а на ищеца да остане южната половина при учредено право на ползване през северната половина на ответницата. Допуснатата техническа грешка, обективизирана в нотариалния акт, не е била известна на страните при прочитането му от нотариуса, което е житейски обяснимо, а следователно и правно логично, с оглед на обстоятелството, че страните предварително са изяснили всички съществени клаузи в това двустранно съглашение, вкл. как и от къде преминава правото на преминаване на ищеца до разпределената му южна половина. Следователно, не е нА.це грешка в предмета на договора, която да предпоставя унищожаемост на оспорената клауза, а чрез тълкуване на действителната воля на страните по това двустранно съглашение по правилата на чл.20 от ЗЗД се изяснява правнорелевантното обстоятелство, че ответницата е учредила на ищеца право на преминаване, което минава по цялата дължина на разпределената ѝ северна половина, като е допусната техническа грешка при изчисляване на дължината на тази дължина от нотариуса при съставянето на нотариалния акт.

Поради тези правни съображения исковата претенция претенция с правно основание чл.28, ал.1 вр. чл.32 от ЗЗД следва да се отхвърли като неоснователна.

С оглед изхода на спора на основание чл.78, ал.3 от ГПК направените от ответниците съдебно деловодни разноски следва да се възложат в тежест на ищцовата страна.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения иск с правно основание по чл.28, ал.1 вр. чл.32 от ЗЗД от И. А. Т. с ЕГН ***** проитив съпрузите Г. И. А. с ЕГН ***** и И. А. А. с ЕГН ***** , за унищожаемост поради допусната грешка в клауза V от

нотариалния акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот и разпределение на ползването № 170, т. II, рег. № 5034, дело № 333 от 25.11.2019 г. на нотариус Ж. Д., вписана с рег. № 665 в НК, с район на действие – Районен съд-гр.Айтос, според която Г. И. Или и И. А. Т. се разпределят реалното ползване на поземлен имот № 016033 в землището на с. П. с ЕКАТТЕ 56647, общ. Руен, понастоящем с идентификатор 56647.16.33 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-232/22.06.2020 г. на ИД на АГКК, при което Г. А. ще ползва северната половина от този имот, а И. Т. ще ползва южната половина от него и последният ще има право на преминаване през северната половина на Г. А., което право на преминаване започва от северната граница /населеното място/, с дължина около 5, 25 м по западната граница и с ширина от 3 м.

ОСЪЖДА И. А. Т. с ЕГН ***** да заплати на Г. И. А. с ЕГН ***** и И. А. А. с ЕГН *****, съдебно деловодни разноси в размер на 854, 57 лева.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Айтос: _____