

# РЕШЕНИЕ

№ 584

гр. Бургас, 16.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LIV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и трета  
година в следния състав:

Председател: **ЕВГЕНИ М. УЗУНОВ**

при участието на секретаря **РАДОСТИНА В. ТАВИТЯН**  
като разгледа докладваното от **ЕВГЕНИ М. УЗУНОВ** Гражданско дело №  
20222120101600 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на Етажна собственост на \*\*\*, представлявана от домоуправителя Р. М. П. против И. В. К., уточнена с допълнителна молба, с която се претендира да бъде установено в отношенията между страните, че ответникът не е изключителен собственик на избено помещение, прилежащо към самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, състоящо се от 17,74 кв.м. при граници: изток – изба на Г. М., запад – външен зид, север – външен зид, юг – коридор. Обективно съединен е и иск за обявяване за нищожно нотариално удостоверяване в частта, в която е извършена поправка на нотариален акт за дарение на недвижим имот № 53, том XLIII, дело № 12595/1997г., извършено чрез съставянето на нотариален акт за поправка на нотариален акт № 152, том I, рег. № 5208, дело № 141 от 2021г. на нотариус И. К.. Предявен е и иск, в условията на евентуалност, с който в случай, че се отхвърли искането за обявяване на нищожност на нотариалното удостоверяване на поправката на нотариалния акт за дарение, да се приеме за установено, че ответникът не е изключителен собственик на таванско помещение от 32 куб.м., описано подробно в нотариален акт за дарение на недвижим имот от 1997г.

Ищецът – етажна собственост сочи, че във вх. А на сградата имало 5 собственика на самостоятелни обекти – апартаменти, като уточнява, че

процентите на притежаваните от ЕС идеални части от общите части са формирани общо с тези, притежавани от ЕС на вх. Б на същата кооперация. Твърди се, че на партерния етаж на сградата има помещение, което е водо- и електро снабдено, тъй като е било перално помещение и всеки собственик е можело да го ползва, но понастоящем последното е завзето и се използва еднолично от ответника К.. Посочва се, че ответникът е придобил правото на собственост на недвижимия си имот, а именно: едностаен апартамент с площ от 70.88 кв.м. на ет. 2 от сградата, ведно с прилежащото към него таванско помещение от 32 куб. м., както и 6 % ид.ч. от общите части, посредством нотариален акт за дарение, с който И. и К. У. го даряват на внука си И. К.. Твърди се, че с нотариален акт от 2021г. за поправка нотариалния акт за дарение от 1997г., с който Б. У., в качеството си на наследник на И. и К. У. прави следната поправка: на стр. 1 от нотариалния акт, в карето на ред 1-ви отдолу нагоре изречението таванско помещение от 32 куб.м.да не се чете, а вместо него да се чете следното изречение: ведно с прилежащо към апартамента избено помещение, състоящо се от 17,74 кв.м. Ищецът счита, че с извършената поправка на НА се цели заобикаляне на закона, присвояване на общи части и злоупотреба с права, тъй като поправката на НА засяга правата на ЕС. Представя доказателства, прави доказателствени искания и моли за присъждане на разноските.

В срок е постъпил отговор на исковата молба от ответника. На първо място се оспорва процесуалната легитимация на ищеца, като се сочи, че представения към исковата молба протокол от ОС на ЕС е опорочен, тъй като не са представени доказателства за редовното свикване на ЕС. На следващо място се сочи, че в ЕС има 4 самостоятелни обекти, а на събранието са присъствали и гласували 6 човека, съгласно представения протокол от ОС. Счита, че неоснователно се иска от ищеца отмяната на нотариалния акт за поправка на нотариален акт за дарение от 1997г. Моли за отхвърляне на исковата претенция.

Правното основание изрично заявено и поддържано от ищцовата страна е чл. 124, ал. 1 от ГПК и чл. 26, ал. 1, пр. първо, второ и трето ГПК вр. с чл. 574 ГПК вр. с чл. 576 ГПК.

Съдът, като прецени твърденията на страните, събраните по делото писмени доказателства и съобрази закона, намира за установено следното:

Безспорно по делото е, че ответникът К. е собственик на недвижим имот, представляващ едностаен апартамент, находящ се на 2 /втори/ етаж от двуетажна жилищна сграда на \*\*\*, с изложени север – юг, със застроена площ от 70,88 кв.м., състоящ се от спалня, стая, кухня, WC, килер, антре, ведно с прилежащото към апартамента таванско помещение от 32 куб.м., както и 6% ид.ч. от общите части на сградата и съответното право на строеж върху държавна земя.

По делото е представен нотариален акт за дарение на недвижим имот № 53, том XLIII, дело № 12595 от 1997 г. на нотариус при Районен съд Бургас, И. У. и К. У. даряват на внука си – ответник в настоящото производство И. К. собствения си недвижим имот, представляващ едностаен апартамент, находящ се на 2 /втори/ етаж от двуетажна жилищна сграда на \*\*\*, с изложени север – юг, със застроена площ от 70,88 кв.м., състоящ се от спалня, стая, кухня, WC, килер, антре, ведно с прилежащото към апартамента таванско помещение от 32 куб.м., както и 6% ид.ч. от общите части на сградата и съответното право на строеж върху държавна земя.

На следващо място е представен нотариален акт за поправка на нотариален акт № 152, том I, рег. № 5208, дело № 141 от 2021г. на нотариус И. К., с който е извършена поправка на горепосочения нотариален акт за дарение, като вместо изречението „таванско помещение от 32 куб.м. да се чете: ведно с прилежащото към апартамента избено помещение, състоящо се от 17,74 кв.м. при граници: изток – изба на Г. М., запад – външен зид, север – външен зид, юг – коридор.

Представени са и документи, от които се установява правото на собственост на част от етажните собственици, както и протокол – опис от 1962г. към договор за отдаване под наем на един от самостоятелните обекти в етажната собственост, в който е описано, че се отдава за ползване и общо перално помещение, както и оборудването на същото.

По делото е представен протокол от общо събрание на собствениците в етажната собственост, от който се установява, че за домоуправител на етажната собственост е избран Р. П., както и е прието решение да бъде сезиран съда с настоящия иск и да бъде упълномощен адвокат за това.

С отговора на искова молба ответникът е представил по делото 2 броя обяснителни записки от 2005г. за номерация, площ и граници на жилища и

прилежащи обекти, от които едната е за притежаваното от него жилище, а другата – за избеното помещение.

По делото е разпитан свидетеля Р. А., от чиито показания се установява, че процесното помещение винаги е било общо и се е ползвало от всички съсобственици на самостоятелни обекти в етажната собственост. Избеното помещение е било отворено до 2003г. – 2004г. и в него е имало голяма мивка и огнище. Според свидетеля след този период ответникът е затворил и зазидал помещението, изградил е самостоятелна стая, която ползвал еднолично. А. свидетелства, че за провеждането на общото събрание е имало залепена на видно място покана, която е стояла там две седмици. От показанията на свидетеля се установява, че таванското помещение в жилищната сграда е разделено на две части. Тази част от него, находяща се над апартамента на ответника е затворена и се използва само от К. и неговата майка. А. разказва, че през 2004г. със съгласието на етажната собственост, ответникът е преградил 1/3 от процесното общо помещение и си е обособил малка маза. Съдът кредитира показанията на свидетеля като убедителни, непосредствени и неразколебани в хода на делото.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предмет на делото е предявеният отрицателен иск за признаване със сила на присъдено нещо, че ответникът не е собственик на имота, за който има титул за собственост. При отрицателния иск за собственост, ищецът следва да докаже правният си интерес от предявяването му, а ответникът, под страх от преклузия, да изчерпи всички основания, поради които счита себе си за собственик. /ТР № 8/27.11.2013 г. на ВКС, по т. д. № 8/2012 г., на ОСГТК/.

Съгласно [чл. 38, ал. 1 ЗС](#), при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, за което спор няма в случая, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, основи, стени, колони, трегери, плочи, стълби, площадки, покриви, комините, външни входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьори, жилището на портиера, и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Основният спор по делото е дали процесното помещение е обща част или е индивидуална собственост на ответника, за което същият претендира. Законът определя като обща част всичко, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Във връзка с изложеното, следва да се посочи, че от значение за

определяне статута на помещението като самостоятелен обект на правото на собственост или като обща част по смисъла на [чл. 38 от ЗС](#) е предназначението, което то е имало към момента на възникване на етажната собственост, а в случая процесното помещение, както се установи от свидетелските показания, е било определено за перално помещение, предвид изградените в него голяма мивка и огнище и при липса на доказателства предназначението му да е било променено по общо съгласие на етажните собственици, се налага извод, че е запазило характера си на обща част. По делото не са ангажирани каквито и да било доказателства, сочещи на промяна на предназначението на помещението или законосъобразно извършено преустройство, което да предопределя различния му статут.

Не се спори, че като обща част, по решение на етажните съсобственици, същото е било предоставено за ползване на праводателите на ответника на годно правно основание, което изключва възможността му да го придобие, включително и по реда на придобивната давност. Още повече, че тъй като е обща част в която всеки един етажнен собственик притежава съответната идеална част и възникващата по силата на тази собственост, съсобственост, придобивната давност изначално се изключва.

Материализираният акт, от който се твърди ответника да черпи права е нотариален акт за поправка на нотариален акт № 152, том I, рег. № 5208, дело № 141 от 2021г. на нотариус И. К..

Относно евентуално предявения иск, в случай че се отхвърли искането за обявяване на нищожно удостоверяването за поправка на нотариален акт да се признае за становено, че ответникът не е изключителен собственик на таванско помещение от 32 куб.м., съдът не дължи произнасяне, тъй като не се е събднало условието, от което зависи азглеждането му.

Съдът не споделя възраженията на ответника, че представителната власт на представителя на ищеца е опорочена и нелегитимна. От показанията на свидетеля А. се установи, че изискуемата от закона покана за свикване на Общото събрание на ЕС е била оставена на видно и общодостъпно място във входа, на първия етаж и е стояла там две седмици. Ето защо, настоящият състав счита, че събранието на ЕС е проведено в съответствие с разпоредбите на закона и взетите решения са законосъобразни.

По заявеното основание за нищожност на нотариален акт № 152, том I, рег. № 5208, дело № 141 от 2021г. на нотариус И. К. за поправка на нотариален акт за дарение, с който е извършена поправка на горепосочения нотариален акт за дарение, като вместо изречението „таванско помещение от 32 куб.м. да се чете: ведно с прилежащото към апартамента избено помещение, състоящо се от 17,74 кв.м. при граници: изток – изба на Г. М., запад – външен зид, север –

външен зид, юг – коридор като изготвен с цел заобикаляне на закона и противоречащ на закона и добрите нрави, съдът намира от правна страна следното:

Твърди се нищожност на три основания: заобикаляне на закона; противоречие на закона и противоречие на добрите нрави.

По смисъла на [чл. 26, ал. 1 пр. 2 ЗЗД](#) заобикаляне на закона има, когато нормативен акт забранява постигането на даден правен резултат с определена сделка, ато страните постигат този резултат (макар и не идентичен, а близък до него) чрез ключването на друга сделка, която не е изрично забранена. В този случай страните искат а настъпят не преките, непосредствени и присъщи правни последици на сключената от ах сделка, а по-далечните последици на забранена от закона такава. Поради това обикалянето на закона е субективно основание за нищожност на сделките - за аличието му е необходимо страните по тях да имат намерение за постигането на абранения резултат. Българската правна доктрина извежда следните елементи от актическия състав на това основание за нищожност на сделките: 1) извършване на една ли повече сделки, всяка от които сама по себе си не противоречи на повелителните правила, съдържащи се в нормативните актове, поради което тези сделки не са нищожни оради противоречие на закона; 2) постигане на забранен или непозволен от закона равен резултат чрез извършените сделки и 3) участниците в сделката (страните) бзнават, че чрез извършената сделка(и) постигат една цел, която законът им забранява, ато при двустранните сделки – договорите и двете страни следва да са наясно с това бстоятелство и да преследват постигането на забранената от закона цел, т. е. те трябва да поделят обща цел за постигане на запрещения или непозволен резултат. За да е налице обикаляне на закона като основание за нищожност на една или няколко сделки по мисъла на чл. 26, ал. 1 пр. II ЗЗД е необходимо кумулативното наличие на посочените о-горе три елемента.

По отношение на противоречието на добрите нрави като наведено основание за ищожност на нотариалния акт за поправка на нотариалния акт за дарение. В теорията не налице легално определение за "добри нрави". В съдебната практика съществува повече т една дефиниция на понятието "добри нрави".

Според [Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010 г.](#) на ВКС по тълк. дело № 1/2009 , ОСТК "добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, ащото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на ротиворечието на договора със закона - [чл. 26, ал. 1 ЗЗД](#). Добрите нрави не са писани, истематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или роизтичат от тях, като за спазването им при иск за присъждане на неустойка съдът следи лужебно. Един от тези принципи е принципът на справедливостта, който в гражданските търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона нтерес. Преценката за нищожност поради накърняване на добрите нрави се прави за

секи конкретен случай към момента на сключване на договора. "

Според теорията и практиката, добрите нрави са морални норми, етични възгледи и правила за поведение, които са установени в обществото. Те не са писани, не са енкретизирани, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях и според закона са критерий за оценка на сделките. Когато се преценява дали сделката е противоречива на добрите нрави, съдът не може да се ограничи само до нейното формално съдържание, изразяващо се в случая до неравностойни по размер насрещни престации, а следва да се съобрази дали нейният краен резултат е съвместим с общоприетите етически норми за справедливост и добросъвестност. Съдържанието на понятието "добри нрави" следва да се търси в обективните морални категории, които са възприети в обществото, но поради своя социално-етичен характер не са скрепени със закон и с това са свързани със забраната да се вреди другиму, възползвайки се от неговото неравностойно възрастово, социално, здравословно или материално положение. Добрите нрави съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Един от най-важните от тях е принципът на справедливостта, който в гражданските правоотношения изисква да се защитава всеки признат от законовите разпоредби интерес.

От събраните в хода на производството доказателства настоящият състав извежда извод, че процесния нотариален акт е нищожен на основание – противоречие със закона.

Съгласно установената в РБ съдебна практика, не може да се придобие по давност обща част в сграда в режим на етажна собственост ако не е обособена по надлежен ред в самостоятелен обект с надлежни строителни книжа и въз основа на съгласие на собствениците.. Ако законът не допуска придобиване чрез присъединяване или чрез сделка, то е недопустимо придобиване и по давност. За общите части по естеството и, тъй като са необходими за нормалното функциониране на сградата и за нормалното ползване на отделните обекти на собственост, придобиването им по давност е невъзможно. За общите части по предназначение, ако етажните собственици не са се противопоставили на установеното владение от етажен собственик и от това може да се направи извод за недвусмислено изразено тяхно съгласие, както и кумулативно ако придобиването по давност не би противоречало на строителните правила и норми, а и на императивните норми на ЗУТ, обща част по предназначение може да се придобие по давност. В случая няма данни да е изразявана воля от собствениците на апартаментите, за присъединяване на етажното помещение, ползвано за изба-склад към апартаментът на ответника. Като обща част по естеството си, това разположено на втори /заден/ вход етажно помещение, през което следва да се осигурява и достъп на етажни собственици до входна врата не може да се придобие нито чрез сделка, нито по давност. В тази обща част е разположен и ревизионен отвор на комините, което изисква достъп на

гажните собственици към тази обща част, какъвто се възпрепятства към момента.

С оглед изхода на спора по иска с правно основание [чл. 124 от ГПК](#) – следва да бъде обявен за нищожен /при условията на [чл. 576, вр. чл. 574 ГПК](#)/ нотариален акт за поправка на нотариален акт № 152, том I, рег. № 5208, дело № 141 от 2021г. на нотариус И. К., с който е извършена поправка на горепосочения нотариален акт за дарение, като вместо изречението „таванско помещение от 32 куб.м. да се чете: ведно с прилежащото към апартамента избено помещение, състоящо се от 17,74 кв.м. при граници: изток – изба на Г. М., запад – външен зид, север – външен зид, юг – коридор.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на осн. [чл. 78, ал. 1 ГПК](#), на ищеца се следват разноси за адвокатско възнаграждение и за държавна такса. В тази връзка следва да се отбележи, че с представения списък с разноси ищецът е претендирал присъждане на разноси за платена държавна такса в размер на 150 лева. По делото обаче са представени оказателства за сторени разноси за държавна такса в размер на 90 лева, поради което скането за присъждане на разноси в тази част следва да се уважи до този размер. Или въжжимите от ответника разноси са в общ размер на 1490 лева, от които 1400 лева за адвокатско възнаграждение и 90 лева за държавна такса.

Мотивиран от горното, Бургаският районен съд

## **РЕШИ:**

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО – на основание [чл. 124 от ГПК](#) - по иска на Етажна собственост на \*\*\*, представлявана от домоуправителя Р. М. П. против И. В. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Бургас, \*\*\*, ет. 2, ап. десен, че И. В. К., ЕГН \*\*\*\*\*, не е собственик на следния недвижим имот: избено помещение, прилежащо към самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, състоящо се от 17,74 кв.м. при граници: изток – изба на Г. М., запад – външен зид, север – външен зид, юг – коридор, с административен адрес: гр.Бургас, \*\*\*.

ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖЕН нотариален акт № 152, том I, рег. № 5208, дело № 141 от 2021г. на нотариус И. К., рег № \*\*\* на НК, вписан в СВ към АВ – Бургас с вх. рег. № \*\*\* от 05.11.2021г., акт № 98, том 53, дело № 10227 за поправка на нотариален акт за дарение на недвижим имот № 53, том XLIII, дело № 12595/1997г. на нотариус при Районен съд Бургас, с който е извършена поправка на горепосочения нотариален акт за дарение, като вместо изречението таванско помещение от 32 куб.м. да се чете: ведно с прилежащото към партамента избено помещение, състоящо се от 17,74 кв.м. при граници: изток – изба на Г. М., запад – външен зид, север – външен зид, юг – коридор, като



ротиворечащ на Закона.

ОСЪЖДА И. В. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Бургас, \*\*\*, ет. 2, ап. десен да заплати Етажна собственост на \*\*\*, представлявана от домоуправителя Р. М. П. разноси в размер на 1490 лева /хиляда четиристотин и деветдесет лева/.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд - Бургас в двуседмичен срок от съобщаването му.

**Съдия при Районен съд – Бургас:** \_\_\_\_\_