

# РЕШЕНИЕ

№ 214

гр. гр. Хасково, 18.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и  
втора година в следния състав:

Председател: Валентина Ж. Иванова

при участието на секретаря Галя В. Ангелова  
като разгледа докладваното от Валентина Ж. Иванова Гражданско дело №  
20215640101025 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл.26, ал.2, пр. 2 от ЗЗД от Н. Н. В.,  
против Т. М. М., М. Х. А., М. Н. П., М. Н. П. и Д. Н. П..

В исковата молба се твърди, че наследодателката Д. Р. Т., б.ж. на гр.  
Хасково, починала на \*\*\*\*., била собственик по силата на НА за покупко-  
продажба № 137, том III, регистър 4440, дело № 489/1930г. на нотариус при  
Окръжен съд - гр. Хасково на ДВОРНО МЯСТО с площ от 364.80 кв.м. при  
съседни: от изток - ул. „\*\*\*“; от север - П. Т.; от запад - Г. Р. от юг - жилищен  
блок на язовир „Студен Кладенец“, учредено в кв. № 96, съставляващо парцел  
XIII, съгласно градоустройствения план на гр. Хасково. Тя била отстъпила с  
Нотариален акт за учредяване на суперфиция № 2, том II, дело № 305/1957г. ,  
съставен от Хасковски народен съдия в гр.Хасково , безвъзмездно на нейния  
зет, който бил по този време в брак с дъщеря ѝ Т.Т. Х. - Н. Я. Х., правото да  
построи и държи за вечни времена къща, застроена на 82 кв.м. на собственото  
й горепосочено дворно място. Д. Р. Т. починала на \*\*\*\*\*. в гр. Хасково , на  
\*\*\*г., починал Н. Я. Х., а на \*\*\*\*\*г. починала и съпругата му Т. Т. Х. .  
Ищцата и ответниците Т. М. М., М. Х. А., М. Н. П., М. Н. П. и Д. Н. П. били  
наследници по закон на общите наследодатели Н. и Т. Х. Първоначално

общите наследодатели на страните били собственици само на недвижим имот - КЪЩА, представляваща еднофамилна масивна жилищна сграда на два етажа със застроена площ от 82 кв.м., съгласно учредена суперфиция с НА № 2, том II, дело № 305/1957г. съставен от Хасковски народен съдия в гр. Хасково в парцел VIII-ми, съставляващ имот с пл. № 2104 в квартал 364 по плана на гр. Хасково, състоящ се от 386 кв.м.- неурегулиран, а урегулиран - 466 кв.м., утвърден със Заповед № 2409/1967г. на председателя на ИК на ГНС - Хасково, а по Скица на ПИ № 15-1175348-18.12.2020г., представлява ПИ с идентификатор № 77195.711.192 по КК и КР, одобрени със Заповед РД-18-63/05.10.2006г. на ИД на АК с площ на ПИ от 474 кв.м. и административен адрес: гр. Хасково, ул. „\*\*\*\*\*“, ведно с построената в имота масивна жилищна сграда, съгласно скица на сграда № 15-1175350- 18.12.2020г., представляваща еднофамилна жилищна сграда с идентификатор № 77195.711.192.1 по КК и КР, одобрени със Заповед РД-18-63/05.10.2006г. на ИД на АК със застроена площ от 82 кв.м. на два етажа, разположена в имот с идентификатор № 77195.711.192 с адрес: гр. Хасково, ул. „\*\*\*\*\*“. След смъртта на наследодателката Д. Р. Т., починала на \*\*\*\*\*г. в гр. Хасково, дъщерите ѝ В. Т. Б. и Т. Т. Х., като нейни наследници по закон наследили по равно по 1/2 идеални части от процесното ДВОРНО МЯСТО с площ от 364.80 кв.м. Видно от Удостоверение, вх. № 94Н-1084-1/05.11.2020г. на Дирекция „АГСИ“ към Община Хасково, процесният поземлен имот с идентификатор № 77195.711.192 по действащата кадастрална карта на гр. Хасково представлявал: УПИ VIII<sub>2669</sub>, кв. 364 по действащия регулационен план на град Хасково, одобрен със Заповед № 73/1988г; УПИ VIII<sub>2104</sub>, кв. 364 по плана на град Хасково, одобрен със Заповед № 1589/1958г. и Заповед № 2409/1967г., описан в НА № 10, том III, дело 1189/1980г.; УПИ VIII<sub>9</sub>, кв. 96 по плана на град Хасково, одобрен със Заповед № 565/1925г., описан в НА № 137, том III, дело 489/1930г. и НА № 2, том II, дело 305/1957г.; След смъртта на наследодателя Н. Х. на \*\*\*\*\*г., същият оставил като свои наследници по закон съпруга Т. Т. Х. и две дъщери: Н. Н. В. и М. Н. П., които наследили неговата част от правото му на собственост върху къщата поравно - по 1/4 за Н. Н. В. и 1/4 за М. Н.П.. С договор за покупко-продажба от 21.11.1980г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том III, дело № 1189/1980г. на районен съдия при Хасковски районен съд, Т. Т. Х. прода ла на дъщеря си М. Н. П. собствения си парцел VIII, съставляващ

имот пл. № 2104 в квартал 364 по плана на гр. Хасково, неурегулиран, състоящ се от 386 кв.м., а урегулиран от 466 кв.м., утвърден със Заповед № 2409/67г. на община Хасково, както и собствената си 1/2 идеална част от масивна жилищна сграда, построена в парцела, срещу задължението на М. Н.П. да поеме издръжката и гледането на майка си. На \*\*\*\*г. М. П. починала и за свои наследници оставила М. Т. П. (съпруг, починал на \*\*\*\*г. в гр. Хасково, б.ж. на гр. Хасково), дъщеря Т. М. М. и син Н. М. П. (починал на \*\*\*\*г. в гр. Хасково, б.ж. на гр. Хасково), като Т. М. М. и Н. М. П. наследили поравно - по 1/4 ид. части от правото ѝ на собственост от жилищната сграда и по 1/2 от парцела, съгласно извършената сделка, обективирана в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том III, дело № 1189/1980г. на районен съдия при Хасковски районен съд. На \*\*\*\*г. Т. Т. Х. починала в гр. Хасково, а на \*\*\*\*г. починал и Н. М. П., син на М. Н. П., който от своя страна оставил за свои наследници: М. Х. А. - съпруга, М. Н. П., М. Н. П. и Д. Н. П., които наследяват неговата част от правото му на собственост - 1/4 идеални части от Къщата и 1/2 идеални части от парцела в обем, както следва: М. Х. АЛ. – 1/16 ид.ч. от къщата и 1/8 ид.ч. от парцела; М. Н. П. – 1/16 ид.ч. от къщата и 1/8 ид.ч. от парцела; М. Н. П. – 1/16 ид.ч. от къщата и 1/8 ид.ч. от парцела и Д. Н. П. – 1/16 ид.ч. от от къщата и 1/8 ид.ч. от пацела. Така към настоящия момент собствеността на страните от процесния имот била разпределена в следните квоти: ищцата Н. Н. В. - 1/4 ид.ч. от жилищната сграда, а за ответниците: Т. М. М. - 3/8 ид.ч. от жилищната сграда и 1/2 ид.ч. от парцела; М. Х. АЛ. - 3/32 ид.ч. от жилищната сграда и 1/8 ид.ч. от парцела; М. Н. П. - 3/32 ид.ч. от жилищната сграда и 1/8 ид.ч. от парцела; М. Н. П. - 3/32 ид.ч. от жилищната сграда и 1/8 ид.ч. от парцела и Д. Н. П. - 3/32 ид.ч. от жилищната сграда и 1/8 ид.ч. от парцела. Ищцата твърди, че при изповядване на сделката, обективирана в Нотриален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том III, дело № 1189/1980г. на районен съдия при Хасковски районен съд, нейната майка не била участвала като продавач по покупко-продажба на жилищната сграда и на парцела на другата ѝ дъщеря М. Н. П. като купувач. Поддържа, че майка ѝ никога не била давала съгласието си за реализиране на сделката, а от самия нотариален акт било видно, че той бил подписан само от купувача и от районния съдия, като липсвал подписа на продавача, който не бил присъствал. Твърди още, че наред с това на мястото за подпис на продавач била поставена черта /отметка/, която не

представлявала подпис или ако се приемела за подпис, то той не бил изпълнен от Т. Т. Х. като продавач по сделката. Сочи се, че по отношение на процесния нотариален акт не били спазени изискванията на чл. 472 от ГПК (отм.), а извършените действия били нищожни, тъй като не били спазени изискванията на чл.474, ал.4 от ГПК (отм.) и чл. 476, т. „е“ от ГПК (отм.). Ищцата наследила част от имота, оставен ѝ в наследство от баща ѝ Н. Я. Х. и сега тя желала да получи полагащата ѝ се част от имота и от наследството от покойната си майка, което обуславяло правния ѝ интерес от завеждане на иска. Твърди се, че продавачът Т. Т. Х. като лице по чл. 474, ал. 4 от ГПК (отм.) не участвала в сделката и не била положила подписа си пред нотариуса. Нарушено било и императивното изискване нотариалният акт със съдържащите се в него изявления за сключване на договора да бъде прочетен на участващите в него от нотариуса. Това водело до нищожност на нотариалното действие. Самата процедура по чл. 475, ал.1 от ГПК /отм./ била нарушена, което водело до нищожност на нотариалното действие на основание чл.472 от ГПК /отм./, поради което следвало да се признае нищожност на процесния договор за продажба на основание по чл.26, ал.2 от ЗЗД. Потвърждаването, извършено без специална форма, било нищожно, както и всяка сделка, извършена без спазване на предвидената за нея специална форма. Това произлизало от правната функция на специалната форма „ad solemnitatem“ да гарантира съществуването и установяването на дадена категория правни сделки от по-голямо икономическо и правно значение. А нищожната сделка не можела да се потвърди чрез изпълнение, а само унищожаемите такива, като нищожното нотариално удостоверяване, подобно на всеки нищожен акт, не пораждало присъщите му правни последици. Когато бил нищожен нотариалния акт за сделка по чл.18 от ЗЗД, удостоверената сделка нямало да породи правни последици и нищожният акт нямало да се ползва с доказателствена сила, като нищожността не можела да бъде поправена. По гореизложените причини купувачът М. Н. П. не била станала собственик на процесния имот, тъй като в хипотезата на нищожен договор за продажба на недвижим имот, купувачът по нищожния договор не придобивал правото на собственост върху имота, предмет на договора, тъй като същият не е породил правни последици. Заявява, че оспорва НА за покупко- продажба на недвижим имот № 10, том III, дело № 1189/1980г. на районен съдия при Хасковски районен съд от М. Н.П., б.ж. на гр. Хасково,

починала на \*\*\*\*\*.

След дадени от съда указания, с Молба, вх. № 2107/07.02.2022г. ищцата моли съда да постанови решение, с което да прогласи за нищожен Нотариален акт № 10, том III, дело № 1189/1980г. на районен съдия при Хасковски районен съд, на основание чл. 26, ал.2, пр.2 от ЗЗД – договор, при който липсва съгласие. Претендира направените разноски по делото.

Ответниците оспорват предявения иск като неоснователен. Оспорват твърдението на ищцата, че вместо подпис на купувача била налице само една чертичка вместо подпис и твърдят, че това се дължало на представеното нечетливо копие на нотариалния акт, като от своя страна представят четливи такива. На второ място оспорват твърдението, че сделката била изповядана в отсъствие на страните, тъй като в нотариалния акт било изрично посочено от изповядващия сделката районен съдия, че всички участници са се явили лично, което било удостоверено с подписа му. Излагат насрещни твърдения, че приживе самата продавачка Т. Х. завела гр.д. № 1253/1994г. по описа на РС-Хасково срещу наследниците на приобретателката с искане за разваляне на сделката. Искането ѝ било отхвърлено с влязло в сила съдебно решение, като по време на съдебния процес сама била признала, че е налице редовно сключена сделка, която тя искала да развали, а не да обяви за нищожна. Молят съда да отхвърли предявения иск и да им присъди направените по делото разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа страна следното:

По делото са представени и приети като писмени доказателства Пълномощно от Т. Т. Х. в полза на Н. Н. В., с нотариална заверка на подписите с рег.13086 на Нотариус Х.К./в оригинал/, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №10, том III, дело №1189/1980г. на районен съдия при Хасковски районен съд, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, том III №137, дело №у89/1930г. на Нотариус при Районен съд-Хасково, Нотариален акт за учредяване на суперфиция №2, том II, дело №305/1957г. на Хасковски районен съдия, Удостоверение за наследници изх.№936 от 06.04.2021г. на Д. Р. Т., издадено от Община Хасково, възоснова на Акт за смърт №\*\*\*\*\*г., Удостоверение за наследници изх.№935 от 06.04.2021г. на Н. Я. Х., издадено от Община

Хасково, въз основа на Акт за смърт №\*\*\*\*\*, и от тях е видно, че имат описаното в исковата молба и посочено по-горе съдържание, поради което същото не следва да се излага отново текстуално, като при необходимост ще бъде обсъдено при преценката на наведените от страните правни доводи, основани на тях.

Бе прието като писмено доказателство и Писмо с изх.рег.№60206 от 15.02.2022г. от Служба „Архив“ при Районен съд – Хасково.

По делото съдът назначи съдебно-графологична експертиза, чието заключение кредитира като обосновано и компетентно изготвено от вещото лице. Видно от заключението е, че подписът след *Продавач* в оригиналния Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том III, дело № 1189/1980г. на Районен съдия при Хасковски районен съд – М. Р., съхраняван в Служба по вписванията при РС-Хасково, е изпълнен от Т. Т. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, Т. Т. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, е изпълнила и подписа след *Продавач*, който е откопиран в приложеното под номер 53 в кориците на делото електрофотографско копие на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том III, дело № 1189/1980г. на Районен съдия при Хасковски районен съд – М. Р.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД - за прогласяване нищожност на договор, при който липсва съгласие, като с оглед уточняващата молба на ищцата /вх. № 2107/07.02.2022г./ съдът следва да обсъди наведените от нея, само на това основание, правни доводи.

Искът съдът намира за неоснователен по следните съображения: Една от предпоставките за уважаване на иска по чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД е установяване на липсата на съгласие от страна на продавача по договора. В случая, видно от заключението на назначената по делото съдебно-графологична експертиза е, че процесният нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот носи подписа на продавача по същия – Т. Т. Х., като вещото лице е категорично, че подписът за продавач е изпълнен от нея. Безспорно е при тези данни, че не е налице нарушение на чл.474, ал.4 и чл.475, ал.1 от ГПК /отм./, тъй като продавачът Т. Т. Х. се е явила лично пред нотариуса и именно пред него е подписала нотариалния акт, като

доказателства в обратна насока не бяха ангажирани по делото. От тук следва и извода, че нотариалният акт не е нищожен поради липсата на съгласие при извършване на разпоредителната сделка с недвижимия имот. Липсата на валидно съгласие за сключване на договора за прехвърляне правото на собственост прави договора нищожен, като нищожната правна сделка не поражда желаните от страните последици. В случая обаче, както вече бе посочено, е налице валидно съгласие, както на купувача, така и на продавача по нотариалния акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том III, дело № 1189/1980г. на районен съдия при Хасковския районен съд.

От друга страна, съществена индиция, че самата праводателка по процесния нотариален акт – Т. Т. Х., е считала същия за валидно сключен, е предявеният от нея иск с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договора, сключен със същия нотариален акт, срещу наследниците на приобретателката по сделката – Н. М. П. и Т. М. М., в каквата насока е приетото като писмено доказателство по делото Писмо, изх.рег. № 60206 от 15.02.2022г. от Служба „Архив“ при Районен съд – Хасково. Предявяването и воденето на посоченото дело /гр.д. № 1253/1994г. по описа на Районен съд-Хасково/ на практика представлява признание на ищцата по същото и праводателка по сделката – Т. Т. Х., че е налице валидно сключена сделка, чието разваляне, а не обявяване за нищожна, е целяла.

С оглед всичко изложено, съдът намира предявения иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД за недоказан и неоснователен, доколкото ищцата, чиято бе доказателствената тежест в настоящия процес, не установи наличието на пороци, обуславящи нищожност на атакувания договор от 21.11.1980г., обективиран в НА № 10/1980г., а именно – липса на съгласие при сключване на нотариалния акт на продавача по същия – Т.Т. Х.

При този изход на делото, възниква правото на разноски за ответниците, произтекли от платено адвокатско възнаграждение. Направеното от процесуалния представител на ищцата възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на ответниците съдът намира за неоснователно по следните съображения: Петимата ответници са реализирали разноски общо в размер на 800 лева за адвокатско възнаграждение, като от представения по делото договор за правна защита и съдействие /л.52/ се доказва по категоричен начин заплащането на тази сума. Съгласно Наредба №

1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения – чл.7, ал.6, за процесуално представителство, защита и съдействие по дела за съществуване, за унищожаване или разваляне на договори и за сключване на окончателен договор с предмет вещни права върху недвижими имоти възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на ал.2 / в случая т.4/, но не по-малко от 600 лева. Настоящото дело е с интерес 46 036.85 лева, поради което заплатеното от петимата ответници възнаграждение за адвокат в размер на 800 лева общо, не се явява прекомерно, съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото. Изложеното не предполага по-нисък размер на дължимото адвокатско възнаграждение от заплатения от ответниците такъв от 800 лева. Следователно възражението, направено на основание чл.78, ал.5 от ГПК, е неоснователно и на ответниците следва да бъде присъдено възнаграждение за адвокат в размер на 800 лева, платими от ищцата.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от Н. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес – гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\* адвокат В. Л., против Т. М. М., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\*, М. Х. АЛ., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\*, М. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\*, М. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Пловдив, ул.“\*\*\*\*\* и Д. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Пловдив, ж.к. „\*\*\*\*\*, иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД, за прогласяване за нищожен Нотариален акт № 10, том III, дело № 1189/1980г. на районен съдия при Хасковски районен съд, поради липса на съгласие, като - **НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

**ОСЪЖДА** Н. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес – гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\*, адвокат В. Л., да заплати на Т. М. М., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\*, М. Х. А., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\*, М. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Хасково, ул.“\*\*\*\*\*, М. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Пловдив, ул.“\*\*\*\*\* и Д. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Пловдив, ж.к. „\*\*\*\*\*, направените по делото разноси в размер на 800 лева, представляващи възнаграждение за адвокат.



Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Хасково в двуседмичен срок от връчването му на страните.

/п/ не се чете.

**Съдия при Районен съд – Хасково:** Вярно с оригинала!

Секретар: Г.С.\_