

## РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. Троян, 28.03.2022 г.

### В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ТРОЯН, II-РИ СЪСТАВ - ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светла Ив. Иванова

при участието на секретаря Емилия П. Петрова  
като разгледа докладваното от Светла Ив. Иванова Гражданско дело № 20214340100938 по описа за 2021 година

Обективно съединени искиове с правно основание чл.124 ГПК, вр.чл.26 ЗЗД и чл.108 ГПК.

Съдът е сезиран с искова молба от Н. П. В. от гр.Троян, чрез пълномощник - адв.К. Д. от ЛАК, против Е. К. Т., с посочено от ищцата правно основание на обективно съединените искиове – чл.124 ал.1 ГПК, вр.чл.26 ЗЗД и чл.108 ЗС.

В исковата молба се твърди, че Н.П. е единствен наследник по закон на своя брат М. П. М., ЕГН \*\*\*\*\*, починал на \*\*\* в гр.Л., Акт за смърт №\*\*\*г., съставен от Община Ловеч. Излага се се, че след откриване на наследството, ищцата е започнала да се занимава с установяване и деклариране на наследствените недвижими имоти, при което е установила, че част от сграда, включена в наследствената маса, се държи от трето лице без основание.

Сочи се, че с Нотариален акт №97 от 15.04.2008г., рег.№2689, т.II, н.д.№249/2008г. на Нотариус Д. К., вписан в Служба по вписванията при Районен съд Троян с вх.рег.№ 1067 от 2008г., Акт №137, т.IV, д.№867/2008г., наследодателят М. П. М. закупува от М. Т. Т. 1/2 (една втора) идеална част от Поземлен имот с идентификатор 05445.151.563 по ККР на с.Б., обл.Ловеч, ведно с построените в имота сгради.

Излага се, че с Нотариален акт №168 от 26.11.2008г., рег.№8422, т.VI, н.д. №972/2008г. на Нотариус Д. К., вписан в Служба по вписванията при Районен съд Троян с вх.рег.№ 4051 от 2008г., Акт №86, т.15, д. № 3311/2008г., партидна книга т.544, стр.549, наследодателят М. П. М. закупува от Т. К. Т. и ЕВГ. К. Т. 1/2 (една втора) идеална част от Поземлен имот с идентификатор 05445.151.563 по ККР на с.Б., обл.Ловеч, ведно с построените в имота сгради.

Ищцата счита, че в нотариалния акт е налице нищожна клауза, която не влече нищожност на целия договор, но е причина за спор между страните, от който произтича и

правният интерес от завеждане на иска.

Твърди, че нищожната клауза е обективизирана в текста: „без втория етаж, тавана, входа и подстъпа към него и стълбището за втория етаж, които остават в собственост на Е. К. Т.", която се отнася за еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 по ККР на с.Б., обл.Ловеч.

Излага се, че към момента на сделката - 26.11.2008г., наследодателят М. П. М. е собственик на 1/2 (една втора) идеална част от Поземлен имот с идентификатор 05445.151.563 по ККР на с.Б., обл.Ловеч, ведно с построените в имота сгради, включително еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 по ККР на с.Борима, обл.Ловеч. Към същия момент ответницата е собственик на 1/4 (една четвърт) идеална част от същия имот.

Сочи се, че с продажбата, материализирана в Нотариален акт №168 от 26.11.2008г., рег.№8422, т.VI, н.д.№972/2008г. на Нотариус Д. К., ответницата се е разпоредила изцяло със собствеността си в имота срещу договорената цена. Тази собственост е в идеални части. Същевременно, тя претендира, че с цитираната клауза запазва изключителна собственост върху реално определени части от сграда с идентификатор 05445.151.563.2.

Излага, че в еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 по ККР на с.Б., обл.Ловеч, няма обособени самостоятелни обекти, а в спорната клауза се претендира придобиване на реални части от сграда, които по закон представляват общи части на съсобствениците, дори когато е налице етажна собственост, което води до нищожност на две основания: - поради противоречие със закона и невъзможен предмет.

Излага се, че чл. 110 от ЗС определя кои вещи са недвижими, а чл.23 от ЗКИР уточнява кои недвижими вещи са обект на кадастъра, съответно на имотния регистър, и в този смисъл годен обект за отчуждително-придобивна сделка, като в случая се твърди, че не се касае за цялата сграда с идентификатор 05445.151.563.2. която е самостоятелен обект по смисъла на чл. 23 от ЗКИР. Сочи се, че в сградата не са налице обособени самостоятелни обекти по смисъла на чл. 23 от ЗКИР, а видно от самата клауза, повечето визирани обекти - тавана, входа и подстъпа към него и стълбището за втория етаж, по силата на закона не могат да бъдат самостоятелни обекти - чл. 27, ал. 1, т. 3 от ЗКИР.

Излага се, че цитираната клауза противоречи изцяло на нормата на чл.183, ал. 1 от ЗЗД. Твърди се, че ответницата държи втория етаж от еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 по ККР на с.Б., обл.Ловеч, без основание, поради което за ищцата е налице правен интерес да бъде прогласена нищожността на цитираната клауза.

Ищцата моли съда да постанови решение, с което на основание чл. 26 от ЗЗД, да прогласи нищожността на клауза в Нотариален акт №168 от 26.11.2008г., рег.№8422, т.VI, н.д.№972/2008г. на Нотариус Д. К., вписан в Служба по вписванията при Районен съд Троян с вх.рег.№ 4051 от 2008г., Акт №86, т.15, д. №3311/2008г., партидна книга т.544, стр.549, а именно: „без втория етаж, тавана, входа и подстъпа към него и стълбището за втория етаж, които остават в собственост на Е. К. Т.".

Моли съда да постанови решение, с което на основание чл.108 от ЗС, след като признае за установено по отношение на ответника Е. К. Т., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, че Н. П. В., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, е собственик по наследство на цялата Еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, три, точка, две) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, със застроена площ 109 (сто и девет) кв.м., разположена в Поземлен имот с идентификатор 05445.151.563 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно,

точка, пет, шест, три) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, е последно изменение на ККР, засягащо поземления имот със Заповед 18-6011/02.07.2020г. на Началник на СГКК - Ловеч, с адрес на поземления имот: с.Б., п.к. 5672 (пет хиляди шестстотин седемдесет и две), с площ 465 (четиристотин шестдесет и пет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10 м), без предишен идентификатор, с номер по предходен план: 563 (петстотин шестдесет и три), квартал 14 (четиринадесет), парцел IV (четири римско), при съсед: поземлен имот с идентификатор 05445.151.564 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, четири); поземлен имот с идентификатор 05445.151.579 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, девет); поземлен имот с идентификатор 05445.151.562 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, две); поземлен имот с идентификатор 05445.151.1027 (нула, пет, четири четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, едно, нула, две, седем), да осъди ответника Е. К. Т., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, да предаде на Н. П. В., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, държаната от нея част от Еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, три, точка, две) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, със застроена площ 109 (сто и девет) кв.м., разположена в Поземлен имот с идентификатор 05445.151.563 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, три) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на ККР, засягащо поземления имот със Заповед 18-6011/02.07.2020г. на Началник на СГКК - Ловеч, с адрес на поземления имот: с.Б., п.к. 5672 (пет хиляди шестстотин седемдесет и две), с площ 465 (четиристотин шестдесет и пет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10 м), без предишен идентификатор, с номер по предходен план: 563 (петстотин шестдесет и три), квартал 14 (четиринадесет), парцел IV (четири римско), при съсед: поземлен имот с идентификатор 05445.151.564 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, четири); поземлен имот с идентификатор 05445.151.579 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, седем, девет); поземлен имот с идентификатор 05445.151.562 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, две); поземлен имот с идентификатор 05445.151.1027 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, едно, нула, две, седем).

Претендира се присъждане на разноските по делото.

При предвидената процедура по реда на чл.131 от ГПК на ответната страна е изпратено копие от ИМ и доказателства. В преклузивния срок е постъпил писмен отговор, чрез упълномощен защитник – адв. Д.Г. от САК, в който изразява становище за допустимост, но неоснователност на заявените искиви претенции.

Ответницата счита, че предявените искиве са допустими, но неоснователни, тъй като смята, че цялата сделка в Нотариален акт №168 от 26.11.2008 г., рег. № 8422, т. VI, н.дело № 972/2008 г. на нотариус Д. К., с която се прехвърля от нея и Т. Т. на М. М. 1/2 ид.ч. от недвижим имот, за нищожна поради следните обстоятелства:

Излага се, че в исковата молба е посочено, че с Нотариален акт №168 от 26.11.2008 г. на нотариус Д. К. (представен от ищеца като доказателство 3) Е.Т. и Т. Т. са прехвърлили в полза на наследодателя на ищцата 1/2 ид.ч. от Поземлен имот с кадастрален №563 заедно с 1/2 ид.ч. от построените в имота сгради. Страните по сделката са се съгласили да не бъдат прехвърляни втори етаж от двуетажната полумасивната жилищна сграда в поземления имот, тавана, входа и подстъпа към него, както и стълбището за втория етаж, а вместо това обектите да останат в собственост на ответницата. Ответницата не отрича

недействителността на тази уговорка, но трябва да се отбележи, че ответницата научава за нейната опороченост наскоро - до последно тя е била убедена в собствеността си върху изброените обекти и се е ползвала от тях.

Твърди се, че единствената причина, заради която Е.Т. е участвала в прехвърлителната сделка, е била нейната увереност, че ще запази собственост върху обектите в клаузата, т.е., ответницата не би се съгласила да сключи обективизираната в нотариалния акт сделка, ако липсвала уговорката, че тя запазва част от собствеността върху недвижимия имот, или ако знаеше, че тази уговорка не може да породи правно действие.

Излага, че има противопоставимо на ищцата право, тъй като тя все още има собственост по отношение на 1/2 идеални части от имота. Това е така, защото:

Счита, че искането на ищцата единствено клаузата да бъде прогласена за нищожна фактически означава, че тя се позовава на чл. 26, ал. 4 от ЗЗД, в която разпоредбата е узаконено правилото, че недействителната част от фактическия състав не влече недействителност на целия фактически състав, ако нищожните части са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части.

Излага се, че в случая не може нищожната клауза да бъде заместена от повелителни правила на закона, т.е. правилото в чл. 26, ал. 4 от ЗЗД не може да намери приложение, тъй като ако не е било заблуждението на ответницата, сделка като отразената в нотариалния акт няма да има, поради което се прави възражение за нищожност на сделката, обективизирана в Нотариален акт №168 от 26.11.2008 г., рег. № 8422, т. VI, дело № 972/2008 г. на нотариус Д. К..

Излага, че сделката е нищожна в своята цялост на основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД - поради невъзможен предмет, защото волята на страните по нея е била да прехвърлят имот, който са се опитали да индивидуализират чрез изключване на части от него, които не са самостоятелни или представляват общи части, винаги прехвърлящи се заедно с главната вещ, към която принадлежат. Това прави иска по чл. 26 от ЗЗД, отнасящ се само до проблемната уговорка, неоснователен.

Прави се искане за прогласяване нищожността на сделката, обективизирана в Нотариален акт №168 от 26.11.2008 г., рег. № 8422, т. VI, н.дело № 972/2008 г. на нотариус Д. К. и отхвърлите предявените искове по чл. 26 от ЗЗД относно нищожната клауза и чл. 108 от ЗС от Н. П. В..

Претендира присъждане на разноски по делото.

В съдебно заседание ищцата Н. П. В. – редовно призована не се явява, представлява се от адв. К. Д. от АК-Ловеч с пълномощно приложено към исковата молба. Адв.Д. от името на доверителката си заявява, че страните са постигнали спогодба, с която ответната страна признава предявените искове. Не претендират за разноски.

Ответницата Е. К. Т. – редовно призована се явява лично в с.з. и заявява, че страните са постигнали спогодба, която представят в с.з. и моли да бъде одобрена, като признава предявените искове. Не претендира за разноски.

СЪДЪТ, като взе предвид, че между страните по делото е постигната спогодба, с която уреждат отношенията между тях счита, че следва да се произнесе с решение, в което да обективира постигнатата спогодба.

Тъй като на отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 ГПК подлежат само констативни нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот, не и тези удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот, нотариалният акт, обективизиращ сделката не подлежи на отмяна или изменяване по реда на чл.537, ал.2 от ГПК/така ТР №3/2012г. ОСГК на ВКС/. Лицата, които претендират в исков процес самостоятелни права върху предмета на сделката, се ползват със

защита срещу легитимиращото действие на нотариалния акт, който я обективира, чрез вписването на исковата молба, както и на постановеното в исковото производство съдебно решение/така Решение № 82 от 4.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 6798/2013 г., II г. о., ГК/.

Водим от изложеното, съдът

### РЕШИ:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл.108 от ЗС по отношение на ответника Е. К. Т., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, че Н. П. В., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, е собственик по наследство на цялата Еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, три, точка, две) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, със застроена площ 109 (сто и девет) кв.м., разположена в Поземлен имот с идентификатор 05445.151.563 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, три) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, е последно изменение на ККР, засягащо поземления имот със Заповед 18-6011/02.07.2020г. на Началник на СГКК - Ловеч, с адрес на поземления имот: с.Б., п.к. 5672 (пет хиляди шестстотин седемдесет и две), с площ 465 (четиристотин шестдесет и пет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10 м), без предишен идентификатор, с номер по предходен план: 563 (петстотин шестдесет и три), квартал 14 (четиринадесет), парцел IV (четири римско), при съсед: поземлен имот с идентификатор 05445.151.564 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, четири); поземлен имот с идентификатор 05445.151.579 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, седем, девет); поземлен имот с идентификатор 05445.151.562 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, две); поземлен имот с идентификатор 05445.151.1027 (нула, пет, четири четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, едно, нула, две, седем).

**ОСЪЖДА** Е. К. Т., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, **ДА ПРЕДАДЕ** на Н. П. В., с постоянен адрес: \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, **ВЛАДЕНИЕТО** върху държаната от нея част от еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 05445.151.563.2 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, три, точка, две) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, със застроена площ 109 (сто и девет) кв.м., разположена в Поземлен имот с идентификатор 05445.151.563 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, три) по ККР на с.Б., общ. Троян, обл.Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-21/24.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на ККР, засягащо поземления имот със Заповед 18-6011/02.07.2020г. на Началник на СГКК - Ловеч, с адрес на поземления имот: с.Б., п.к. 5672 (пет хиляди шестстотин седемдесет и две), с площ 465 (четиристотин шестдесет и пет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10 м), без предишен идентификатор, с номер по предходен план: 563 (петстотин шестдесет и три), квартал 14 (четиринадесет), парцел IV (четири римско), при съсед: поземлен имот с идентификатор 05445.151.564 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, четири); поземлен имот с идентификатор 05445.151.579 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, седем, девет); поземлен имот с идентификатор 05445.151.562 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, пет, шест, две); поземлен имот с идентификатор 05445.151.1027 (нула, пет, четири, четири, пет, точка, едно, пет, едно, точка, едно, нула, две, седем) до 30.04.2022г., съгласно постигната между страните спогодба.

С оглед постигнатата между страните спогодба, сторените по делото разносики следва да останат за страните така както са направени.

Решението подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок пред Окръжен съд - Ловеч от връчването му на страните.

Препис от настоящото Решение да се връчи на страните по делото на основание чл.7, ал.2 от ГПК.

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