

# РЕШЕНИЕ

№ 126

гр. Русе , 16.03.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, IX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в публично заседание на шестнадесети февруари, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:                      Васил М. Петков

при участието на секретаря Дарина С. Великова  
като разгледа докладваното от Васил М. Петков Гражданско дело № 20204520103833 по описа за 2020 година

Ищецът И. Д. Д. твърди, че дядо му И.Д. И., който е починал на 25.05.2020г. е дарил на сестра му И. Д. И. недвижим имот- апартамент в гр. Русе, \*\*\*\*\*, с площ 42,38 кв. метра, като дарението е станало на 21.06.2013г. с нотариален акт на помощник нотариус Х.Б.. С влязло в сила решение на дисциплинарната комисия на Нотариалната камара на република България от 10.07.2015г. по дисциплинарно дело № 5/2015г. на нотариус С.В. е наложено дисциплинарно наказание за това, че в периода 16.05.2013г. до 14.01.2014г. е допуснал помощник нотариус Х.Б. да извършва нотариални удостоверявания извън удостоверителната му компетентност. Посоченото дарение е извършено именно в периода, в който помощник нотариус Х.Б. не е разполагал с удостоверителна компетентност да удостовери съответната сделка, поради което ищецът счита, че сделката е сключена при липса на предвидената от закона форма и съответно е нищожна.

На 23.07.2020г. ответницата И. Д. И. е призната за собственик на същия имот с нотариален акт издаден на основание чл. 587, ал.1 от ГПК, въз основа на представени документи между които и предходния нотариален акт за дарение на същия имот. Ищеца счита, че констативният нотариален акт е бил съставен в нарушение на закона, тъй като ищцата е разполагала с документ за собственост- нотариалният акт за дарението, а освен това и констативният нотариален акт е издаден въз основа на нищожен документ.

По тези съображения ищецът счита, че ответницата не е собственик на имота, а същия е съсобствен между страните по делото по силата на наследяване от И.Д. И.. И. Д. Д. иска И. Д. И. да бъде осъдена да му предаде владението на половината от посочения имот.

В условията на евентуалност, в случай, че съдът не уважи иска за нищожност на дарението и не отмени констативният нотариален акт ищецът иска на основание чл. 30 ал.1 от ЗН да бъде намалено дарението от 21.06.2013г. за допълване на запазената му част и да възстанови запазената му част от наследството на И.Д. И..

Ответницата оспорва иска. Твърди, че е придобила имота по договора за дарение, но освен това го е владяла добросъвестно повече от пет години и е придобила имота по давност.

В съдебно заседание на 16.02.2021г. производството по делото е разделено, като искът за намаляване на завещание е отделен в отделно дело.

Предявеният иск за недействителност на договора за дарение поради липса на предписаната в закона форма е с правно основание чл.26 ал.2 предл.3 от ЗЗД.

Искът за предаване на владението на половината от процесния имот е с правно основание чл. 108 от ЗС.

Искането за отмяна на констативният нотариален акт за собственост не представлява самостоятелен иск, а законна последица от разрешаване на спор за собственост. Това искане не може да бъде предявено самостоятелно, а само наред с иск за материално право, като констативният нотариален акт се отменя ако удостоверява несъществуващо материално право. Правното основание на това искане е чл. 537 ал.2 от ГПК.

От фактическа страна съдът намира за установено следното:

На 21.06.2013г. И.Д. И. дарил на И. Д. И. недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.1.128.5.98, апартамент №14 в сградата № 5 по \*\*\*\*\*, в гр. Русе с площ 42,38 кв. метра, като дарителят е запазил за себе си пожизнено правото на ползване на апартамента. Дарението е сключено под формата на нотариален акт № 68, том II, рег. № 6393, дело № 217 от 21.06.2013г. извършен Х.Б.-помощник нотариус по заместване на нотариус С.В. с рег. № 632 и с район на действие-Русенски районен съд. С Решение № 38 от 19.05.2016 г. на ВКС по гр. д. № 5152/2015 г., III г. о., ГК е потвърдено решение на Дисциплинарната комисия на Нотариалната камара на Република България от 10.07.15 г. по дисциплинарно дело № 5/15 г., с което на нотариус вписан под № 632 в регистъра на Нотариалната камара, е наложено дисциплинарно наказание "лишаване от правоспособност за срок от 1 година. В цитираното решение на ВКС се сочи, че дисциплинарното наказание на нотариуса е наложено „за това, че в периода от 16.05.2013 г. до 04.01.2014 г. е допуснал извършване на функционални действия, попадащи в компетентността на нотариуса и помощник-нотариуса, за които са налице императивно предвидените в закона предпоставки да действа при условията на заместване, от лице, което в качеството му на негов помощник – нотариус е извършвал

*нотариални удостоверения, които по силата на [чл. 40, ал. 1 от ЗННД](#) са извън кръга на удостоверителната му компетентност.*“

Посоченото решение не е приложено по делото, но доколкото същото е надлежно оповестено по реда предвиден в ЗСВ, то същото може да се приеме за общоизвестно обстоятелство по смисъла на чл. 155 от ГПК.

Предвид изложеното съдът приема за установено, че в периода 16.05.2013 г. до 04.01.2014 помощник нотариус Х.Б. не е имал право да извършва актове по чл. 40 ал.1 от ЗННД- такиваактовете, с които се учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват вещни права върху недвижими имотиактовете, с които се учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват вещни права върху недвижими имотитактивата, с които се учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват вещни права върху недвижими имоти. Нотариален акт № 68, том II, рег. № 6393, дело № 217 е извършен от помощник нотариус Х.Б. на 21.06.2013г. и попада в периода, за който е прието, че същият не е имал удостоверителна компетентност за такъв тип актове. По тази причина следва да се приеме, че сделката не е била сключена в предвидената от закона форма, поради което същата е недействителна на основание чл. 26 ал.2 предл. трето от ЗЗД и искът да бъде призната за такава следва да бъде уважен.

По делото са разпитани свидетели от чийто показания се установява, че И.Д. И. е живял в спорният апартамент от 2010г. до смъртта си през 2020г. И. Д. И. се е грижила за дядо си И.Д. И. в посоченото жилище , като го е водила на лекар при необходимост, готвила му е и е прала дрехите му.

При така събраните доказателства съдът намира за основателно възражението на И. Д. И. за придобиване на собствеността върху имота по давност. През 2013 година И.Д. И. е дарил на внучката си И. Д. И. голата собственост върху имота, като е запазил за себе си пожизнено правото на ползване върху имота и съответно е продължил да живее в него. Така И.Д. И. е започнал да владее правото на гола собственост за внучката си И. Д. И.. Фактическата власт, която И.Д. И. е упражнявал върху имота по съществото си представлява пълно квазивладение за себе си върху правото на ползване (което притежава) и владение в полза на внучката си на правото на гола собственост. Близка до тази е хипотезата на наемателя, който упражнява фактическа власт за собственика от когото е наел имота. Разликата в двете хипотези е, че в единия случай фактическата власт се упражнява по силата на вещно право (право на ползване), а в другия по силата на облигационно право (договор за наем), но и в двата случая фактическа власт се упражнява за собственика от едно трето лице. Прехвърлянето на собственост, при което прехвърлителят запазва фактическата власт върху вещта и след сделката започва да владее за новия собственик е познато от древността като *constitutum possessorium* (П. Венедиков, Ново вещно право, Сиби, 1995г, стр.47.) В тази хипотеза фактическата власт упражнявана от прехвърлителя заедно с намерението му да владее за приобретателя (което намерение той изразява сключвайки прехвърлителната сделка) са проявление на владението на приобретателя.

Предвид изложеното И.Д. И. е владял имота за внучката си И. Д. И. в продължение на седем години, в резултат на което последната е придобила собствеността. Владението на имот, което започнало въз основа на нищожна сделка е недобросъвестно, като изключение прави владението основано на сделка при която предписаната от закона форма е била опорочена и владелецът не е знаел за това (чл. 72 от ЗС). Не се установи И. Д. И. да е знаела, че помощник нотариусът не е имал удостоверителна компетентност, поради което същата се явява добросъвестен владелец и придобива собствеността с кратката петгодишна давност. Предявеният иск за собственост от И. Д. Д. е неоснователен и следва да се отхвърли. Доколкото искът за материалното право на собственост се отхвърля, то нотариалният акт № 96, том II, рег. № 6882, дело № 190 от 23.07.2020г. правилно отразява правата на И. Д. И., поради което същият не следва да се отменя. Както беше посочено, искането за отмяна на констативния нотариален акт за собственост не представлява самостоятелен иск, а законна последица от разрешаване на спор за материално право, поради което, когато тази последица не е настъпила съдът не дължи произнасяне по този въпрос в диспозитива на решението.

Тъй като единият от исковете се уважава, а другият се отхвърля разноските за адвокат следва да останат както са направени, като ответницата следва да заплати на ищеца държавната такса по уважения иск за нищожност на сделката в размер на 237 лева. Мотивиран така съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** в отношенията между И. Д. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес \*\*\*\*\* една страна и от друга страна И. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр. Русе, у\*\*\*\*\* че сключеният на 21.06.2013г. договор за дарение между И.Д. И. и И. Д. И. с нотариален акт № 68, том II, рег. № 6393, дело № 217 от 21.06.2013г. извършен от Х.Б.- помощник нотариус по заместване на нотариус С.В. с рег. № 632 и с район на действие- Русенски районен съд е недействителен на основание чл. 26 ал.2 предл. 3 от ЗЗД, поради липса на предвидената в закона форма.

**ОТХВЪРЛЯ ИСКА** на И. Д. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес \*\*\*\*\* предявен срещу И. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр. Русе, у\*\*\*\*\* за предаване на владението върху една втора идеална част от недвижим имот- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.1.128.5.98, представляващ апартамент №14 в сграда № 5 по \*\*\*\*\*, в гр. Русе с площ 42,38 кв. метра, който имот е бил предмет на договор за дарение сключен с нотариален акт № 68, том II, рег. № 6393, дело № 217 от 21.06.2013г. извършен от Х.Б.- помощник нотариус по заместване на нотариус С.В. с рег. № 632 и с район на действие- Русенски районен съд.

**ОСЪЖДА** И. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр. Русе, у\*\*\*\*\* да заплати на И. Д. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес \*\*\*\*\* сумата 237 лева разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Русенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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