

# РЕШЕНИЕ

№ 810

гр. Бургас, 12.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА

при участието на секретаря СТАНКА Д. ДОБРЕВА  
като разгледа докладваното от НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА Гражданско дело  
№ 20222120104683 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от В. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и С. Р. Б., ЕГН \*\*\*\*\* , двамата с адрес: \* срещу С. Р. Б., ЕГН \*\*\*\*\* , адрес: \*, с която се иска от съда да приеме за установено по отношение на ответника, че ишците са собственици на ¼ ид. ч. от имот, представляващ апартамент с идентификатор \* с административен адрес: \*, ап. \*, площ 45,03 кв. м., при граници: \*.20, \*.18, \*.24, ведно с прилежащо избено помещение № 37, както и 0,652 % от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавния терен.

Ишците твърдят, че са закупили имота по реда на ЗУЖВГМЖСВ, като договорът е обективиран в нотариален акт № \*, т. X, д. № \*/1994 г., като оттогава владеят имота явно, спокойно и необезпокоявано. Ответникът се е снабдил с констативен нотариален акт № \*, т. II, рег. № \*, д. № \*от 17.06.2022 г. върху ¼ ид. ч. от имота на основание наследяване от майка си Я.А. Б.. Праводател на ишците е била майката на Я. Б. М. К., като тя е прехвърлила изцяло процесния имот, поради което и дъщеря й Я. Б. не е наследила имота. Молят съда да приеме за установено по отношение на ответника, че те са собственици на ¼ ид. ч. от имота на основание покупко-продажба по реда на ЗУЖВГМЖСВ, както и да бъде отменен като неверен констативен нотариален акт № 296 от 17.06.2022 г.

Молят съда да уважи иска и им присъди съдебно-деловодни разноски.

Ответникът чрез процесуален представител е посочил, че искът е неоснователен. Сочи, че не е знаел за извършена разпоредителна сделка в полза на ишците

на процесния имот. Счита, че подписът, положен върху нотариалния акт от 1994 г., не е на майка му, като го оспорва като нищожен поради липса на съгласие и форма и счита, че нотариалният акт е нищожен на основание чл. 576 ГПК.

Моли съда да отхвърли иска.

Предявил е насрещен иск, с който иска от съда да прогласи нищожността на сделката, обективирана в нотариален акт № \*, т. \*, д. № \*/1994 г., на основание липса на съгласие и форма, тъй като подписът, положен до продавач, не е на Я. Б.. Иска съдът да приеме за установено по отношение на В. и С. Б.и, че той е собственик на процесната ¼ ид. част от имота по наследство от майка си Я.А. Б.. Иска съдът да прогласи нищожност на нотариалното удостоверяване.

Ответниците по насрещните иски В. Б. и С. Б. са посочили, че същите са неоснователни. Оспорено като невярно е твърдението, че пълномощникът на продавача не се е явил лично пред нотариуса и не е положил подпис под акта. Двете наследници на М. К. са били наясно, че имотът е принадлежал на В. и С. Б.и и не са имали никакви претенции спрямо него. Не са налице наведените основания за нищожност на договора.

В условията на евентуалност при уважаване на иска е направено възражение за изтекла в полза на В. и С. Б.и кратка придобивна давност от 1994 г. досега, евентуално 10-годишна давност.

Правната квалификация на предявените главни иски е чл. 124 ГПК и чл. 537, ал. 2 ГПК, а на насрещните – чл. 26, ал. 2 ЗЗД, чл. 124 ГПК и чл. 576 ГПК.

Предявеният иск е положителен установителен иск за собственост и като такъв интересът му се разкрива, ако ответникът оспорва претендираното от ищеца право. Видно е, че ответникът оспорва заявените от В. и С. Б.и права, тъй като е инициирал издаване на констативен нотариален акт в негова полза за процесните ¼ ид. ч. от имота, поради което е налице обоснован правен интерес и искът е процесуално допустим, с оглед на което съдът като сезиран с него дължи произнасяне по основателността му.

Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, събраните по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По предявения иск с правно основание чл. 124 ГПК в тежест на ищите бе да установят принадлежността в своя патримониум на правото на собственост върху имота на твърдяното основание – покупко-продажба, а в условията на евентуалност – при уважаване на заявените насрещни иски – придобивна давност, като установи предпоставките за придобиване на собствеността.

Ищите твърдят, че са собственици на целия имот с идентификатор \* с административен адрес: \*, ап. \* по силата на нотариален акт за продажба на недвижим имот № \*, т. \*, д. № \* от \*\* г. Видно от приложения нотариален акт с договор за покупко-продажба Я.А. Б. в качеството си на пълномощник на М. Я. К. е прехвърлила собствения на

К. апартамент № \*на ет. \*, вх. \* бл. \*\* в ж. к. \*, гр. \*срещу продажна цена, заплатена напълно от купувачите, при запазено пожизнено право на ползване върху целия апартамент в полза на М. К.. По направено от ответника оспорване на авторството на документа в частта относно положения от Я. Б. подпис е изготвена и приета по делото съдебно-графологична експертиза, вещото лице по която е посочило, че подписът, положен срещу продавач в нотариален акт за продажба на недвижим имот № 133 от 18.04.1994 г., вписан в Служба по вписванията – Бургас, е на Я. Б..

Праводателят на ищите К. е придобила имота по силата на Заповед № 477 от 07.04.1988 г. на председател на Общински народен съвет – Бургас, съгласно която на основание чл. 100 ЗТСУ във връзка с извършен подбор съгласно заповед по чл. 98 ЗТСУ на М. Я. К. е отстъпено като обезщетение срещу отчужден недвижим имот жилище с площ 45,03 кв. м. в \*

С нотариален акт за собственост на недвижим имот № \*, т. II\*рег. № \*, д. № \*от 17.06.2022 г. С. Б. е признат за собственик на ¼ ид. ч. от имот \* на основание наследяване от майка си Я.А. Б..

Видно от приложените удостоверения за наследници М. Я. К. след смъртта си през \*г. е оставила за наследници З.А.И. и Я.А. Б. – дъщери, като Я. Б. е починала на \* г. и е оставила за наследници своите синове С. Б. и С. Б..

Събрани по делото са гласни доказателства. Свидетелят Й.М. е посочил, че неговите родители живеят в бл. \* в \* от 1987 г., а В. и С. живеели там от 1994 г., били на един и същ етаж. Свидетелят познава и баба М., която е живяла в апартамента до нейната смърт. На свидетеля не е известно, не е виждал и не е чувал някой друг да е идвал и да е имал претенции към този апартамент. Винаги В. и С. са живели в него. Когато В. и С. дошли да живеят в апартамента, направили голям тотален ремонт. До смъртта на баба М. Б.и често идвали при нея.

Свидетелят Б. ВА. е посочила, че познава С. и майка му Я. от повече от 25 години. Не познава майката на Я. – М.. Майката на С. – Я., живеела с майка си в апартамент в С., който е единият от апартаментите на Я., последните години преди да почине М.. Майката на С. споделила със свидетелката, че притежава апартамент в С. и апартамент в Б.М., като казвала, че има две жилища, които иска да подели между децата си, за да няма разправии.

При така събраните доказателства съдът намира предявения установителен иск за основателен. Настоящият съдебен състав счита, че договорът за покупко-продажба на недвижим имот от 18.04.1994 г., от който ищите черпят правата си, е валидна сделка, която обвързва страните по нея. Я. Б. в качеството си на пълномощник на М. К. валидно е прехвърлила собствения на К. апартамент в неговата цялост. Установи се от приетата по делото съдебно-графологична експертиза, че положеният подпис под името на Б. е неин. Вещото лице изключително подробно е аргументирало експертизата си, поради което за съда не възниква съмнение в нейната правилност и я кредитира изцяло. Поради това и

недоказано остана възражението на процесуалния представител на ответника за нищожност на договора поради липса на съгласие и форма, тъй като подписът, положен до продавач, не е на Я. Б.. Според трайната практика на ВКС и Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ВКС, ОСГТК липса на съгласие е налице, когато волята се изразява изрично, но тя е толкова негодна, че изобщо не може да породи правни последици. Следователно трябва да съществува някакво волеизявление, но това съществуване е само формално, тъй като всъщност липсва съгласие. Подправянето на документа, каквото се твърди от ответника да е извършено, не може да доведе до нищожност поради липса на съгласие. Липсва съгласие например при договорите, сключени от малолетни или поставени под пълно запрещение, тъй като са недееспособни, защото не разбират в достатъчна степен свойството и значението на изразената от тях воля, както и при договори, сключени чрез насилие срещу лицето, което го извършва. Ето защо и в случая не е налице соченото основание за нищожност на сделката. Не е налице и другият сочен порок на договора – липса на предписана от закона форма. Липсата на форма като порок на договора визира липса на предписана от закона императивна форма за валидност. Съгласно разпоредбата на чл. 18 ЗЗД договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на вещни права върху недвижими имоти, какъвто е процесният, трябва да бъдат извършени с нотариален акт. В случая формата за валидност на оспорения договор за продажба, обективиран в нотариален акт, очевидно е спазена. Неотносимо към формата на сключване на сделката е дали изявлението е направено от лицето, което се е подписало под договора.

На следващо място нотариалният акт е официален документ с обвързваща съда доказателствена сила относно обстоятелството, че при съставяне на акта са присъствали посочените в него лица, чиято самоличност е била проверена от нотариуса, че тези лица са направили отразените в акта изявления, че описаните в приложната част на акта документи са били представени пред нотариуса и че актът е подписан от нотариуса и участниците. За всички тези факти е налице задължение на съда да ги приеме за установени, без да преценява тяхната достоверност по свободно вътрешно убеждение. Същите не са опровергвани от други официални документи, не е установена и неавтентичност на акта в частта на положения от Я. Б. подпис. Единствено ако нотариалният акт е нищожен на някое от основанията, посочени в чл. 576 ГПК, той няма обвързваща съда доказателствена стойност. В случая такава нищожност се твърди от ответника, като е посочено, че нотариалното удостоверяване е нищожно, защото пълномощникът на продавача не се е явил лично пред нотариуса и не е положил подпис под акта – нарушение на чл. 578, ал. 4 ГПК (аналогична на чл. 474, ал. 4 ГПК отм.). В посочената разпоредба е въведено изискване за лично явяване на лицата или техните пълномощници, чиито изявления се съдържат в проекта, пред нотариуса, който преди издаването на акта проверява самоличността, дееспособността и представителната власт на явилите се пред него лица. Явяването лично пред нотариуса е необходимо, за да се убеди нотариусът, че изявленията действително са на съответните лица и че те са способни да направят съответните изявления. В атакувания нотариален акт изрично е посочено, че нотариусът лично се е убедил в самоличността и

дееспособността на лицата, явили се в канцеларията му и подписали се под акта, описани са и реквизитите на личните им документи, удостоверяващи самоличността им. През съда не са представени никакви доказателства, разколебаващи удостоверителната компетентност на нотариуса. Установи се и че подписът, положен под името на Я. Б., е неин. Изискванията за съдържание на нотариалния акт към момента на подписването му (чл. 476 ГПК отм.) са изпълнени. Ето защо и предявеният насрещен иск за прогласяване нищожност на нотариалното удостоверяване поради нарушаване на чл. 578, ал. 4 ГПК се явява неоснователен.

Съдът намира за неоснователен и насрещния иск на С. Б. по чл. 124 ГПК за приемане за установено, че е собственик на имота по наследство от майка си, тъй като съобразно подробно изложените по-горе мотиви имотът е валидно прехвърлен от М. К. на ищците по делото, същият не е останал в наследствената маса след смъртта ѝ, съответно не е придобит по наследство от майката на С. Б. Я. Б., а след смъртта ѝ – и от С. Б. като неин наследник.

Предвид основателността на главния иск с правно основание чл. 124 ГПК съдът дължи произнасяне по иска с правно основание чл. 537, ал. 2 ГПК.

Съгласно постановките на Тълкувателно решение № 11/2012 г. по т. д. № 11/2012 г. на ОСГК на ВКС „нотариалният акт, с който се признава право на собственост върху недвижим имот по реда на чл. 587 ГПК, не се ползва с материална доказателствена сила по чл. 179, ал.1 ГПК относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на собственост, тъй като такава е присъща на официалните свидетелстващи документи за факти”. След като нотариалният акт е издаден в хода на едно охранително по своята същност производство, той не се ползва със сила на пресъдено нещо и следва да ползва единствено молителя, но не и да създава неблагоприятни за трети лица правни последици. В случая е прието за установено, че ищците са собственици на имота по силата на валиден договор за покупко-продажба, който изключва правата на ответника. Ето защо и издаденият констативен нотариален акт от 17.06.2022 г. следва да бъде отменен като неверен по реда на чл. 537, ал. 2 ГПК, тъй като предявеният иск за собственост е основателен и като последица от това и съобразно изр. 3 на посочената разпоредба нотариалният акт следва да се отмени.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът дължи на ищците сторените разноски в размер на общо 949 лева, за които има доказателства да са реално сторени.

Водим от горното, Бургаският районен съд

## **РЕШИ:**

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на С. Р. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: \*, че В. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и С. Р. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*, са

собственици на  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от имот, представляващ апартамент с идентификатор \* с административен адрес: \*, ап. \*, площ 45,03 кв. м., при граници: \*.20, \*.18, \*.24, ведно с прилежащо избено помещение № \*, както и 0,652 % от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавния терен, по силата на договор за покупко-продажба, обективизиран в нотариален акт № \*, т. \*, д. № \*/1994 г.

**ОТМЕНЯ** като неверен нотариален акт за собственост на недвижим имот № \*, т. \*, рег. № \*, д. № \*от \*г.

**ОСЪЖДА** С. Р. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: \* да заплати на В. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и С. Р. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \* съдебно-деловодни разноси в размер на 949 лева (деветстотин четиридесет и девет лева).

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

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