

РЕШЕНИЕ

№ 150

гр. , 20.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПИРДОП, ВТОРИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ц.Т.М.

при участието на секретаря И.П.П.
като разгледа докладваното от Ц.Т.М. Гражданско дело № 20221860100377 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 45 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, във връзка с чл. 73 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност /ЗННД/, във вр. с чл.24 и чл.25 от ЗННД.

Производството по делото е образувано по искова молба от С. Т. Х.-Р., ЕГН *****, и П. Н. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: село *****, Община *****, област *****, чрез адвокат И. Р. Р., личен № 1300694110 от САК - пълномощник, със служебен и съдебен адрес: град *****, ул. „*****“ № 2, ет. 2, ап. 9, срещу Нотариус Я. С. Д., рег. № 552 от НК, БУЛСТАТ *****, адрес: град ***** 2180, ***** област, ул. „*****“ № 2, ет. 2, офис № 210.

По обстоятелствата подробно изложени в ИМ и в с.з. на 08.11.2022 г. , ищите молят съда да постанови решение, с което на основание чл. 45 от ЗЗД, във вр.с чл.73 от ЗННД, във вр. с чл.24 и чл.25 от ЗННД да осъди нотариус Я. С. Д., рег. № 552 от НК, Булстат № *****, адрес: гр.***** 2180, ул. „*****“ №2, ет.2, офис № 210, да заплати на С. Т. Х.-Р. , ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, и двамата с адрес: с. *****, Община *****, област *****, сумата от 15 000.00 лева – по 7 500.00 лева на всеки ищец, обезщетение за претърпени имуществени вреди в резултат на

допуснати от длъжностното лице - нотариус нарушения при изпълнението на задълженията си, във връзка с възложените му нотариални функции, претърпени имуществени вреди при изповядване на нотариална сделка, инкорпорирана в нотариален акт №75, том I, рег. №1456, дело №65 от 17.04.2019г. на нотариус рег. №552-Я. Д., за следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, Община *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община *****, с площ в размер на 1075 кв.м./хиляда седемдесет и пет/, от които 61 кв.м. /шестдесет и един/ са отредени „за улица“, 1010 кв.м. /хиляда и десет/ са отредени „да озеленяване“ и 4 кв.м. /четири/ се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община *****, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица.

Ищците молят предявения иск да бъде уважен, ведно със законните последици.

Ищците молят да им бъдат присъдени направените разноски по делото, съгласно чл.78, ал.1 от ГПК - включително адвокатски хонорар и д.т.

Ответникът Я. С. Д. в качеството си на Нотариус, рег. № 552 от НК, БУЛСАТ *****, адрес: град ***** 2180, ***** област, ул. „*****“ № 2, ет. 2, офис № 210, в дадения ѝ от съда срок, е дала писмен отговор и допълнение към отговор, представила е заверени копия на писмени доказателства по опис от № 1 до № 12 включително и е направила доказателствени искания.

Ответникът Я. С. Д. в качеството си на Нотариус, рег. № 552 от НК, БУЛСАТ *****, адрес: град ***** 2180, ***** област, ул. „*****“ № 2, ет. 2, офис № 210, в писмения отговор оспорва иска по основание и размер и моля същия да бъде отхвърлен, като неоснователен и недоказан, ведно със законните последици.

Ответникът моли да ѝ бъдат присъдени направените разноски по делото, включително адвокатски хонорари и други разходи.

Третото лице – помагач ЗЕАД „*****“, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град *****, район „*****“, пл. „*****“ № 5, чрез пълномощника си Б.В.А. – главен юрисконсулт, в писмено становище, оспорва иска по основание и размер по изложените съображения и моля същия да бъде отхвърлен, като неоснователен и

недоказан, ведно със законните последици.

Районен съд – *****, след като обсъди събраните доказателства по делото и ведно с доводите на страните, намира за установено следното:

Съдът приема за безспорни и не подлежат на доказване следните обстоятелства по делото: че на посочената дата – 17.04.2019г. е бил издаден нот.акт №75, том I, рег. №1456, дело №65 от нотариус рег. №552-Я. Д. за осъществена сделка между С. Т. Х. – Р. и П. Н. Р. – продавачи и А.М.Н.. – купувач за покупко-продажба на описания недвижим имот, тъй като в тази насока няма спор между страните по делото. В тази връзка е представено копие на нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 75, том I, рег. № 1456, дело № 65 от 2019 г. на нотариус Я. Д., рег. № 552 на НК./л.17, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – */ Съдът не е събирал допълнителни доказателства във връзка с безспорните обстоятелства между страните по делото.

Съдът приема за спорни и подлежат на доказване всички останали обстоятелства по делото: че ищците С. Т. Х.-Р. и П. Н. Р. са имали намерение да продадат на А.М.Н.. реални части от притежавания от тях недвижим имот, а именно 800 кв.м., а не ид.части, както е посочено в нот.акт – 800/1075 кв.м.; че уговорката между страните е включвала тези части да бъдат в югозападната част на имота, заедно с построената в тази част на имота къща, която не е била узаконена; че ищците са искали да оставят за себе си малката жилищна сграда от 40 кв.м., която се намира в останалата част от имота; че ищците като продавачи са се уговорили с купувача А.Н. да продадат тази част от имота за сумата от 55 000.00 лева; че на 17.04.2019г. купувача А.Н. е превела на откритата на името на С. Т. Х.-Р. банкова сметка в „*****“ договорената сума за закупуването на имота в размер на 55 000.00 лева, с посочено основание „закупуване на имот“; че нотариус Я. Д. при изповядване на сделката е попитала ищците дали са съгласни в нот.акт за изповядване на сделката да се запише като продажна цена сумата от 15 000.00 лева, вместо 55 000.00 лева, за да плати купувача по-малки данъци и такси, във връзка с прехвърлянето; че сделката е реализирана за сумата от 15 000.00 лева, която продавачите са заявили пред нотариуса, че е платена от купувача в пълен размер по банковата сметка, а не за сумата от 55 000.00 лева и нотариуса не им е разяснил правните последици от това тяхно изявление; че нотариуса Я. Д. е изготвила и изповядала цитирания от тях нот.акт №75, том I, рег. №1456,

дело №65 от 17.04.2019г. в разрез с действителната воля на продавачите ищци и не ги е запознала с всички правни последици, които ще последват за тях при така изготвената сделка; че ищците са искали да продадат на купувача реална част 800 кв.м. от имот пл.№415, кв.42 по плана на с.*****, заедно с построената в него жилищна сграда с площ от 80 кв.м., а не идаелна част; че ответника съзнателно е вписал в нот.акт пл.нареждане от 17.04.2019г., удостоверяващ, че купувачът е заплатил сумата от 55 000.00 лева за същата сделка и въпреки това нотариуса е изповядал сделката при материален интерес от 15 000.00 лева; че ответника не е вписал жилищната сграда, която продавачите реално смятали, че продават, а вместо това се вписва като част от сделката всички подобрения и приращения в имота, с което се е променяла волята на ищците; че при така изповяданата сделка купувачът е придобил всички подобрения и приращения в целия имот, включително и ползваната от тях малка жилищна сграда от 40 кв.м., която ищците искат да запазят за себе си; че 6 /шест/ месеца след изповядване на сделката купувачът А.Н. е завела гр.дело №667/2019г. по опис на СОС, с което е допуснато обезпечение в полза на купувача – заповор по сметки на С. Т. Х.-Р. в размер на 40 000. 00 лева, за които се е твърдяло, че са недължимо платени, във връзка с изповядваната от ответника реална сделка за покупко-продажба на недвижим имот; че обезпечението е реализирано, като в края на 2019г. е заповорирана сметката на С. Т. Х.-Р. в „*****“ и заповорираната сума е в размер на 38 000.00 лева; че в последствие купувача А.Н. е завела гр.дело №12882/2019г. по опис на СГС, ГО за недължимо платена сума от С. Т. Х.-Р. в размер на 40 000.00 лева, във връзка с допуснатото обезпечение; че купувача А.Н. в качеството си на съсобственик е реализирала съдебна делба за процесния имот и е било образувано гр.дело №199/2020г. по описа на РС-*****; че ищците са завели гр.дело №682/2021г по описа на РС-***** за разваляне на нот.акт №75, том I, рег. №1456, дело №65 от 17.04.2019г.; че процесния недвижим имот след проведената делба е изнесен на публична продажба; че ищците в резултат на изповяданата сделка са претърпели цитираните от тях имуществени вреди в размер на 15 000.00 лева – по 7 500.00 лева на всеки един от тях, които вреди са причинени от ответницата в резултат на изпълнение на задълженията ѝ като нотариус при изповядване на процесната нотариална сделка; че продавачите и купувача лично пред нотариуса са потвърдили точно кой имот е предмет на продажбата, каква е цената и начина

на плащане на цената, и че ясно и прецизно са заявили, че разбират смисъла и значението на действията, които извършват и желаят настъпването на правните последици от изповядваната сделка; че нотариуса е разяснил на страните изрично, че продажната цена в размер на 15 000.00 лева ще се отрази в нот.акт и те са я приели, като такава, и че същата ще се изплати по банков път; че нотариуса изрично е разяснил на страните, че посочената в нот.акт покупко-продажна цена е действително уговорената между страните и е действително плащане по сделката; че нотариуса е разяснил на страните, че ако в сделката се посочи една продажна цена, а са договорили друга помежду си, съответно носят наказателна отговорност за това; че след изповядване на сделката и нейното подписване, но преди вписването на нот.акт в „Службата по вписвания“, никоя от страните не се е явила отново в кантората на нотариус Я. Д. с изявени притеснения, несигурност или колебания по повод на осъществената сделка, нейния предмет, цената или начина на плащане; че ищците пред нотариуса са изявили воля да продадат 800 кв.м. като реално обособена част, а не като ид.част; че при изповядване на сделката пред нотариуса ищците категорично са поискали и заявили да продадат само и единствено съответните ид.части от имота така, както са посочени в сделката, а не реалните такива; че към молбата за сделката и приложените към нея документи са липсвали каквито и да е било строителни документи – разрешение за строеж, протоколи и др., от които да е видно, че процесните 800 кв.м. са били обособени като реална част, за да може да се изповяда сделката за продажба на имота в реални части; че финансовите отношения между продавачите и купувача като уговорки, парични претенции и договаряне продажна цена на имота са обстоятелства, в които отношения нотариуса не се намесва, тъй като това са частни-лични отношения между продавачите и купувача; че претендираните от ищците имуществени вреди, за които те твърдят, че са претърпели са в резултат от допуснати от нотариуса нарушения при изпълнение на функциите му в нот.производство; че претендираните от ищците обезщетения за имуществени вреди са резултат от действията на нотариуса при изпълнение на функциите му в нот.производство и са резултат на противоправно поведение на нотариуса, тъй като в тази насока има спор между страните по делото и представените писмени доказателства са оспорени. Съдът допусна събиране на допълнителни доказателства във връзка със спорните обстоятелства между страните по

делото.

Видно от нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 19, том I, рег. № 353, дело № 17 от 2016 г. на нотариус Я. Д., рег. № 552 на НК, че на 09.02.2016 г. С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, са признати за собственици на следния недвижим имот, находящ се в село *****, община *****: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. № 415, между квартал 42 и квартал 43 по подробния устройствен план на село *****, община *****, одобрен със Заповед № РД-15-563/ 13.11.2015 г. на Кмета на община *****, с площ в размер на 1075.00 кв. м., от които 61 кв.м. са отредени „За улица“, 1010.00 кв.м. са отредени за озеленяване и 4 кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а, при граници на имота, съгласно Скица № 528/ 14.12.2015 г., издадена от Община *****: от две страни имоти, отредени за озеленяване и имот с № 365а./л.16, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ Видно от запорно съобщение за налагане на обезпечителна мярка по изп. дело № 205/ 2019 г. на ЧСИ Ч.Д., рег. № 922 на КЧСИ, до банка „*****“ АД, че по молба на А.М.Н., ЕГН 7707193258 и въз основа на обезпечителна заповед от 30.09.2019 г. на СОС, ГО, постановена по гр.д. № 667/ 2019 г. е наложен запор върху вземанията на С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** до размер на сумата от 40 000.00 лева /четиридесет хиляди лева/ по всички банкови сметки в банката./л.18, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ Видно от фиш за спешна медицинска помощ, издаден на 01.10.2019 г. ЦСП – *****, че С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** е посетила спешна помощ с анамнеза: след имотна сделка, навлизат в имота им купувачите с полиция и комисия, при което госпожата се е почувствала зле“ и при прегледа е установено високо кръвно налягане./л.19, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ Видно от постановление от 01.11.2019 г. на Районна прокуратура – *****, че по повод жалба от П. Н. Р. от с. *****, община *****, е постановен отказ за извършване на проверка за престъпление от общ характер по преписка, вх. № 289/ 2019 г. по описа на РП – ***** и е прекратена същата./л.20,л.21, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ С определение от 13.12.2019 г. по гр. д. № 667/ 2019 г. на СОС е отхвърлена молбата на С. Т. Х. – Р. от с. *****, община ***** с правно основание чл. 402, ал. 1 от ГПК за отмяна на допуснато с определение от 25.09.2019 г. обезпечение на бъдещ иск в полза на А.М.Н.. от гр. ***** за връщане на сумата 40 000 лева – заплатена на 17.04.2019 г. по сметка на ответницата в „*****“ ЕАД./л.22, гр. д. № 276/

2022 г. на РС – *****/ С нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 129, том I, рег. № 1526, дело № 115 от 2019 г. на нотариус М.Д., рег. № 713 на НК, че на 19.12.2019 г. С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, са прехвърлили на Д. Н. М., ЕГН *****, следния свой собствен недвижим имот, придобит по време на брака и представляващ СИО, а именно: 275/1075 идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в с. *****, община *****, област *****, съставляващ ПИ с пл. № 415, в квартал 42 по плана на с. *****, с площ от 1075 кв.м., от които 61 кв.м. са отредени „За улица“, 1010.00 кв.м. са отредени за озеленяване и 4 кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а, при граници: ПИ с пл. № 378, ПИ с пл. № 204 и ПИ с пл. № 365а, заедно с всички постройки, подобрения и приращения върху имота, срещу задължението на приобретателката Д. Н. М. да издържа и гледа прехвърлителите П. Н. Р. и съпругата му С. Т. Х. – Р./л.24, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ С постановление от 21.01.2020 г. на прокурор при СГП е постановен отказ да се образува досъдебно производство по материали от пр.пр. № 21002/ 2019 г. за престъпление от общ характер и е прекратена преписката, образувана по жалба на С. Т. Х. – Р./л.25,л.26, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ Видно от нотариален акт № 62, том I, рег. № 891, дело № 62 от 2020 г. на нотариус М.Д., рег. № 713 на НК, че на 24.08.2020 г. Д. Н. М., ЕГН ***** е прехвърлила на С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, описаният недвижим имот в с. *****, Община *****, вместо изпълнение на задължението си по договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане./л.27, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ С решение от 16.12.2020 г. по гр. д. № 199/ 2020 г. на РС – ***** е допуснат до делба описаният недвижим имот в с. *****, Община *****/л.30,л.31, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ С нотариален акт за дарение на недвижим имот № 20, том I, рег. № 353, дело № 20 от 2021 г. на нотариус М.Д., рег. № 713 на НК, че на 09.03.2021 г. С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, са дарили на Н.Н.Н., ЕГН ***** и на И.Ц.Н., ЕГН *****, следния свой собствен недвижим имот, придобит по време на брака и представляващ СИО, а именно: 275/1075 идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в с. *****, община *****, област *****, съставляващ ПИ с пл. № 415, в квартал 42 по плана на с. *****, с площ от 1075 кв.м., от които 61 кв.м. са отредени „За

улица“, 1010.00 кв.м. са отредени за озеленяване и 4 кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а, при граници: ПИ с пл. № 378, ПИ с пл. № 204 и ПИ с пл. № 365а, заедно с всички постройки, подобрения и приращения върху имота./л.30, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ С решение от 10.05.2021 г. по гр. дело № 199/ 2020 г. на РС – ***** е изнесен на публична продан описаният недвижим имот в с. *****, Община *****/л.34,л.35, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ Видно от нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 20, том I, рег. № 578, дело № 18 от 2022 г. на нотариус М.Д., рег. № 713 на НК, че на 22.03.2022 г. Н.Н.Н., ЕГН ***** и на И.Ц.Н., ЕГН *****, са продали на съсобственика си А.М.Н., ЕГН *****, съсобствените си 275/1075 идеални части от следния съсобствен недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в с. *****, община *****, област *****, съставляващ ПИ с пл. № 415, в квартал 42 по плана на с. *****, с площ от 1075 кв.м., от които 61 кв.м. са отредени „За улица“, 1010.00 кв.м. са отредени за озеленяване и 4 кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а, при граници: ПИ с пл. № 378, ПИ с пл. № 204 и ПИ с пл. № 365а, заедно с всички постройки, подобрения и приращения върху имота./л.36, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ По делото е представен амбулаторен лист от 29.03.2022 г., издаден от д-р К.И. за извършен преглед на С. Т. Х. – Р. с оплаквания от „силен световъртеж от централен произход“, с описани основна диагноза, придружаващи заболявания и усложнения, проведени изследвания и назначена терапия./л.37, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ С постановление от 13.05.2022 г. на прокурор в СОП е постановен отказ да се образува досъдебно производство за престъпление от общ характер по чл. 255, ал. 1 от НК и е прекратена преписка № 3856/ 2021 г. по описа на СОП, образувана по разпореждане на СГС, ГО, по гр. дело № 12882/ 2019 г., по повод изнесени твърдения от С. Р. в хода на гражданското съдопроизводство за извършено престъпление./л.38-л.40, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ С постановление от 03.06.2022 г. на прокурор в РП – *****, ТО – *****, е постановен отказ да се образува наказателно производство по преписка № 147/ 2022 г. на РП – ***** за престъпление от общ характер и е прекратена преписката, образувана по жалба на С. и П. Р./л.31,л.32, гр. д. № 276/ 2022 г. на РС – *****/ По делото е представено заверено копие на цялото нотариално дело № 65/ 2019 г. на Нотариус Я. Д., съдържащо следните писмени документи: молба от П. Н. Р., ЕГН *****

и съпругата му С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** – продавачи и А.М.Н., ЕГН ***** – купувач до Нотариус Я. Д. с ясно изразена воля за извършване на нотариален акт за покупко – продажба на описания недвижим имот с приложение на посочените документи; нотариален акт за собственост върху недвижим имот от дата 09.02.2016 г., № 19, том I, рег. № 353, дело № 17 от 2016 г. по описа на Нотариус с рег. № 552 на НК; удостоверение за данъчна оценка на ПИ № 415 по чл. 264, ал. 1 от ДОПК от 12.04.2019 г. на Община *****; скица на ПИ № 415 от 19.04.2019 г. на Община *****; нотариален акт за покупко – продажба № 75, том I, рег. № 1456, дело № 65 от 2019 г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 280 от 17.04.2019 г., акт № 188, том I, дело № 102 от 2019 г., имотна партида 6254; справки от сайта на Нотариалната камара в система за проверка на документи за самоличност на продавачите П. и С. Р. и купувача А.Н.; декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК от продавачите и купувача; декларации за гражданство и гражданско състояние по чл. 25, ал. 8 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност от продавачите и купувача; декларация по чл. 66, ал. 2 от ЗМИП от купувача А.М.Н. за произхода на паричните средства по сделката в размер на 15 000.00 лева (петнадесет хиляди лева) с посочен произход „банков кредит“; платежно нареждане/вносна бележка от 17.04.2019 г. на „*****“ АД, клон ***** за сумата 15.00 лева – такса за вписване за задължено лице А.М.Н. и наредител Н.М.Н.; платежно нареждане/вносна бележка от 17.04.2019 г. на „*****“ АД, клон ***** за сумата 301.00 лева – придобиване на недвижим имот за задължено лице А.М.Н. и наредител Н.М.Н.; сметка/фактура от 17.04.2019 г. нотариална такса, издадена от Нотариус Я. Д. за сумата от 240.60 лева за задължено лице А.М.Н.; справка за клиент С. Т. Х. – Р., ЕГН ***** на Нотариус Я. Д.; справка за клиент П. Н. Р., ЕГН ***** на Нотариус Я. Д./л.45-л.62/

По делото са представени застрахователна полица „Професионална отговорност на нотариуса“ № *****R00978 на ЗЕАД „*****“ и нотариус Я. Д., извлечение от ТР на Агенция по вписванията за актуалното състояние на ЗЕАД „*****“, застрахователна полица „отговорност на нотариуса“ № 3420180300R00659 на ЗЕАД „*****“ и нотариус Я. Д./л.62-л.68/

По делото са представени всички постановления за откази да се образува досъдебно производство по посочените прокурорски преписки на СГП, СОП,

РП – *****, РП – *****, ТО – *****, РУ – *****, образувани по жалби от С. и П. Р. срещу А.М.Н., във връзка с техните частни отношения относно прехвърления недвижим имот в с. *****, Община ***** и обсъдени по – горе от съда, като съдът счита същите за неотнормими по предмета на делото./л.109-л.138/

По делото са представени застрахователни полици по комбинирана застраховка „Домашно имущество“ на името на П. Р. и на името на А.Н., отнасящи се за с. *****, *****, имот 415, парцел 42 и 43, като съдът счита същите за неотнормими по предмета на делото./л.139-л.143/ По делото са представени копия на удостоверение от 19.05.2020 г. и писмо от 19.02.2021 г., и двете на Община *****, от които е видно, че съгласно действащия кадастрален и регулационен план на с. *****, община *****, 1010 кв.м. от имот пл. № 415 попадат в терен предвиден за „Озеленяване“, 4 кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а, кв. 43 и 61 кв.м. попадат в улица с о.т 142 – о.т 148 между кв. 42 и кв. 43, към настоящия момент имота не е отчужден, улицата не е реализирана и срокът за започване на отчуждителното производство е изтекъл, ПИ № 415 е неурегулиран, липсват регулационни граници, определени с ПУП, в ПИ № 415 има построени две сгради: масивна жилищна сграда – 80.00 кв.м. и масивна жилищна сграда – 45.00 кв.м./л.144,л.145/ Представените по делото копия от СТЕ, определения, протоколи от с.з. и решения по гр. д. № 199/ 2020 г. на РС – *****, което е със страни А.М.Н. и Д. Н. М., не следва да се обсъждат от съда, тъй като са неотнормими по предмета на делото./л.146-л.161/

Във връзка със спорните обстоятелства между страните по делото съдът допусна и събиране на гласни доказателства.

Видно от показанията на свидетелката Д. Н. М., дадени в с.з. на 26.09.2023 г./л.170, на гърба/, че тя лично не се познава със сем.Р., а майка ѝ се познава с тях, тъй като се е грижела за тях, свидетелката е сключила сделка с ищците за дарение на недвижим имот в с. ***** и след около 5 месеца всичко е приключило, сем. Р. ѝ казали по телефона, че са разочаровани от нея и тя ги е помолила да развалят дарението, след което нито ги е виждала, нито се е чувала с тях. Свидетелката М. установява, че сем. Р. от разстояние са ѝ показали дарения имот, тя не е имала достъп до него, казали са ѝ че имат спорове за имота с А. и А., но ако майка ѝ продължава да се грижи за тях, те

ще ѝ предоставят имота, в който имало една паянтова сграда. Свидетелката М. установява, че след нейната сделка със сем. Р. при нотариус Д., се е срещнала в едно кафе в гр. ***** със свидетелите А. и А. и те са ѝ казали, че имат спорове с Р., след това свидетелката е получавала някакви призовки, но е отказала да ходи по съдилища, познава нотариус Д. само служебно, ходила е при нея два пъти като клиент, а на сделката през м.04.2019г. не е присъствала и по това време не е била в България, и не вижда смисъл защо е свидетел по настоящето дело.

Видно от показанията на свидетелката А.М.Н., дадени в с.з. на 26.09.2023 г. и чиито показания съдът преценява съгласно чл. 172 от ГПК/л.171/, че тя познава сем. Р., нейният приятел А. ѝ казал за продажба на имот в с. ***** и по този повод отишли с приятеля ѝ да се видят с продавачите и да видят имота, който се продава и след това отново се срещнали, за да се договорят. Свидетелката Н. установява, че са отишли в „Техническа служба“ да видят как стоят нещата с документите, на втория оглед се договорили за цената и след това предприели сделката, като се договорили с продавачите свидетелката да закупи 800 кв.м. в идеални части от имота и намиращите се там две нестабилни постройки за сумата от 15 000.00 лева, целият имот бил 1075 кв.м., продавачите искали да се оставят 275 кв.м. за тях, продаваната част от имота се намирала в дере и нямало достъп до него, но сем. Р. казали, че ще им предоставят право да преминават, за да стигнат до имота и свидетелката се съгласила. Свидетелката Н. установява, че за сделката се обърнали към нотариус Я. Д., всички необходими документи били представени от продавачите - собственици сем. Р., те избрали пред кой нотариус да бъде сделката, страните уговорили час за явяване пред нотариуса, и на 17.04.2019г. преминала сделката, като в същия ден малко преди това свидетелката превела сумата на сем. Р., така както се били разбрали, преди сделката свидетелката предала вносната бележка за внесената сума на сем. Р., в кантората при изповядване на сделката присъствали сем. Р., нотариус Д., съпругът ѝ – Н.Н., свидетелката и приятелят ѝ А. П. Свидетелката Н. установява, че за сделката нотариус Д. била подготвила всичко, седнали и нотариуса изчала внимателно съдържанието на нотариалния акт, всички се съгласили с написаното и подписали акта, продавачите се държали нормално, когато бил прочетен текста за продавания имот и цената му, те не се възпротивили, подписали акта без забележки, пред

нотариуса купувача заявила, че е платила сумата и продавачите не оспорили това, нотариуса не е предлагала каква цена да се впише в нотариалния акт, но и двете страни са пожелали да се впише договорената цена от 15 000.00 лева. Свидетелката Н. установява, че преди сделката отишла в банката и помолила служителката да преведе по сметка на продавачите договорената продажна цена, и след това без да погледне сумата в него го предала на сем. Р. пред кантората на нотариуса, те го погледнали и нищо не казали и около два часа след изповядване на сделката, след като била вече вписана, свидетелката погледнала екземпляра от платежното нареждане и установила, че по грешка и невнимание на сем. Р. била наредена сумата от 55 000.00 лева, вместо 15 000.00 лева, още същия ден отишла при сем. Р., казала какво се е случило с парите и те обещали да върнат надвнесената сума, но те не върнали нищо, поради което след няколко месеца тя завела дело срещу тях за надвнесената сума, отношенията им се влошили и имало жалби в прокуратурата помежду им. Свидетелката Н. установява, че след случилото се сем. Р. дарили останалите 275 кв.м. идеални части от имота на Д. Н., с която по – късно разтрогнали дарението и го дарили на други хора, но и с тях имали проблем, накрая ѝ предложили и тя закупила и тези идеални части от имота, и сега е собственик на целия имот.

Видно от показанията на свидетеля А. Р.П., дадени в с.з. на 26.09.2023 г. и чиито показания съдът преценява съгласно чл. 172 от ГПК/л.172/, че познава сем. Р. във връзка с това, че неговата приятелка А. е закупила имот от тях в с. *****, присъствал е на преговорите между страните, два пъти са ходили до имота да го огледат, след това са проверили имота в „Техническата служба“. Свидетелят П установява, че сем. Р. се договорили с А. да ѝ продадат 800 кв.м. от имота в идеални части заедно с постройките в тази част, които били незаконни и направени от USB и PVC, не фигурирали в скицата, за сумата от 15 000.00 лева. Свидетелят П установява, че за сделката се обърнали към нотариус Я. Д., всички необходими документи били представени от продавачите - собственици сем. Р., те избрали пред кой нотариус да бъде сделката, страните уговорили час за явяване пред нотариуса, и на 17.04.2019г. преминала сделката, като в същия ден малко преди това свидетелката превела сумата на сем. Р., така както се били разбрали, преди сделката свидетелката предала вносната бележка за внесената сума на сем. Р., в кантората при изповядване на сделката присъствали сем. Р.,

нотариус Д., съпругът ѝ – Н.Н., купувача А. и свидетелят. Свидателят П установява, че за сделката нотариус Д. била подготвила всичко и нотариуса изчала внимателно съдържанието на нотариалния акт, всички се съгласили с написаното и подписали акта, продавачите се държали нормално, те били интелигентни хора, когато бил прочетен текста за продавания имот и цената му, те не се възпротивили, подписали акта без забележки, пред нотариуса купувача заявила, че е платила сумата и продавачите не оспорили това, нотариуса не е предлагала каква цена да се впише в нотариалния акт, но и двете страни са пожелали да се впише договорената цена от 15 000.00 лева. Свидателят П установява, че той не е видял строителни книжа за къщите върху терена, не е представяно удостоверение за търпимост, както и удостоверение за строеж на сградите, затова са били описани в акта като подобрения и приращения, той не е виждал платежното нареждане за преведената сума на сем. Р.. Свидателят П установява, че той е изтеглил кредит от 55 000.00 лева, който превел на приятелката си А. в деня преди сделката, тя имала кредит от 40 000.00 лева, който искала да погаси и останалите 15 000.00 лева да закупи имота от сем. Р.. Свидателят П установява, че след сделката е разбрал от А. за надвнесената сума, сем. Р. отказали да я върнат, А. прекратила контактите си с тях, след това била викана полиция във връзка с отношенията им и в момента А. била собственик на целия имот.

Видно от показанията на свидетеля Н.М.Н., дадени в с.з. на 26.09.2023 г. и чиито показания съдът преценява съгласно чл. 172 от ГПК/л.173/, че той е съпруг на нотариус Я. Д., служител е в кантората ѝ и е присъствал на сделката между страните, която е била преди около три години, но точна дата не си спомня, като цяло сделката протекла с добро настроение, без разногласия, изкоментирало се имота да бъде в идеални части, тъй като така пожелали продавачите и поискали около 200 кв.м. от имота да останат тяхна собственост, тъй като са близо до тяхната сграда, и двете страни се съгласили в идеални части да бъде продажбата и се подписали. Свидателят Н. установява, че нотариусът е обяснил на всички страни какво означава идеална част и реална част от имота, прочела целия нотариален акт, нямало коментар за съдържанието на акта и посочената сума в него, всичко е било в добрия тон, цената е била обявена и на двете страни, цената е била точна и намеса на нотариуса не е имало, нотариалния акт се е подписал от страните без

забележки. Свидетелят Н. установява, че сем. Р. са адекватни хора, имат добри познания, наясно са с понятието идеални части, разбират какво правят, били са много пъти клиенти на нотариус Д., не е имало коментар за небрежност от страна на нотариуса по време на сделката, имало е коментар за сградите в имота, които били незаконни, продавачите нямали никакви документи за тях и затова всички се съгласили да пише в нотариалния акт „ведно с всички подобрения и приращения в имота“. Свидетелят Н. установява, че по време на сделката е било коментирано, че платежното нареждане е предадено на продавачите, те се съгласили, че цената е платена преди сделката, няма практика да се изисква от нотариуса платежното нареждане, че сумата е преведена на продавача, след тази сделка и А. и сем. Р. са били техни клиенти, и след време свидетелят е разбрал, че А. е превела по – голяма сума на продавачите от това, което е трябвало.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Съгласно чл. 73, ал. 1 от ЗННД, нотариусът носи имуществена отговорност за вредите, причинени от виновно неизпълнение на неговите задължения, съгласно Закона за задълженията и договорите, но не повече от удостоверения материален интерес. Следователно за уважаване на иска по чл. 73, ал. 1 от ЗННД следва да са налице общите предпоставки по чл. 45 от ЗЗД и следва ищците да докажат наличието на следните предпоставки: противоправно поведение от страна на ответника – нотариус досежно задълженията му по раздел II от ЗННД, вреда, вина, която се предполага до доказване на противното по чл. 45, ал. 2 от ЗЗД и причинно-следствена връзка между поведението на ответника и вредата. В конкретния случай отговорността на нотариуса се ограничава само до удостоверения материален интерес в нотариалния акт, а именно 15 000 лева, като всеки от ищците претендира по 7 500 лева. От събраните по делото доказателства, преценени в тяхната съвкупност, съдът намира за недоказани твърденията на ищците в исковата молба за противоправно поведение на ответника – нотариус Я. Д. при изповядване на нотариална сделка на 17.04.2019 г., от която те да са претърпели претендираните имуществени вреди в общ размер на 15 000 лева. Не се доказва безспорно по делото, че при изповядване на нотариалната сделка на 17.04.2019 г. нотариусът да е подменил действителната воля на ищците да продадат 800/1075 кв.м. реална част от ПИ с пл. № 415 в кв. 42 по плана на с.

*****, ведно с построената върху терена масивна жилищна сграда със застроена площ от 80 кв.м. за сумата от 55 000 лева. Установи се по делото, че при изповядване на нотариалната сделка пред нотариуса ищците са изразили воля за продажба на идеална част от собствения им недвижим имот, а не на реална част от същия, но те не биха могли обективно да осъществят продажба на реална част, тъй като нито в нотариалното производство, нито по делото, са представени надлежни доказателства ищците да са направили искане за частична промЯ. на ПУП на село *****, засягащ границите на процесния имот за неговото разделЯ. и обособяване на реални части, индивидуализирани с граници и площ съответно от 800 кв.м. и 275 кв.м. или искане за промЯ. в предназначението на земята, респективно одобряването му от Община *****. Установи се по делото, че в писмените документи, находящи се в Община ***** и представени пред нотариуса няма данни за построени сгради върху имота, същите не са нанесени по скицата, няма строителни книжа и разрешения за строеж на сгради, няма удостоверения за търпим строеж на сгради, няма геодезически заснемания на сгради и други документи, удостоверяващи че в терена има построени сгради, които са собственост на ищците. Установи се от доказателствата по делото, че на 17.04.2019 г. пред нотариус Д. страните са се явили лично, съвместно, изрично и пряко за изразили своята воля, свързана с предмета на сделката и продажната цена, нотариусът е възприела волята им, съгласно депозираната от страните молба до нея за извършване на нотариален акт, прегледала е представените документи, посочила е последиците и резултатите от действията на страните и намеренията им са били тези, които са възпроизведени в съставения нотариален акт. Установи се от доказателствата по делото, че при изповядване на нотариалната сделка страните са били спокойни и категорични, участвали са лично и са възприели всички детайли на нотариалното производство, липсвали са колебания или притеснения в действията им, в резултат на което след прочитане на нотариалния акт от нотариуса и запознаване на страните със съдържанието му, същите са се подписали саморъчно и доброволно под текста. Установи се от доказателствата по делото, че продажната цена в нотариалния акт е посочена като размер и начин на плащане от продавачите и купувача, а именно 15 000 лева и не е имало намеса от страна на нотариус Д. относно отразяване в нотариалния акт на по – ниска цена от уговорената продажна цена между

страните – вместо сумата от 55 000 лева да се впише сумата 15 000 лева. Установи се от доказателствата по делото, че продажната цена е била определена от страните и е записана по тяхно изявление в нотариалния акт, преводът на продажната цена е станал по банков път по посочена от продавачите банкова сметка преди сделката, платежното нареждане е предадено на продавачите от купувача преди сделката и същото не е представяно пред нотариуса и не е било обект на коментар. Относно установените по делото обстоятелства, че на продавачите е била преведена сумата от 55 000 лева, вместо сумата от 15 000 лева, съдът счита, че това касае отношенията между продавачите и купувача, платежния документ не е бил представян пред нотариуса, не е обсъждан пред него, не е посочен в нотариалния акт, и тези отношения не са предмет на настоящето дело, поради което съдът не следва да ги обсъжда, като в тази насока са представените прокурорски и полицейски преписки, образувани по жалби на страните по повод влошените им отношения след сделката. Ето защо съдът счита, че предявеният иск от ищите С. Т. Х.-Р., ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: село *****, Община *****, област *****, чрез адвокат И. Р. Р., личен № 1300694110 от САК - пълномощник, със служебен и съдебен адрес: град *****, ул. „*****“ № 2, ет. 2, ап. 9, срещу Нотариус Я. С. Д., рег. № 552 от НК, БУЛСТАТ *****, адрес: град ***** 2180, ***** област, ул. „*****“ № 2, ет. 2, офис № 210, да се постанови решение, с което на основание чл. 45 от ЗЗД, във вр.с чл.73 от ЗННД, във вр. с чл.24 и чл.25 от ЗННД да се осъди нотариус Я. С. Д., рег. № 552 от НК, Булстат № *****, адрес: гр.***** 2180, ул. „*****“ №2, ет.2, офис № 210, да заплати на С. Т. Х.-Р. ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, и двамата с адрес: с. *****, Община *****, област *****, сумата от 15 000.00 лева – по 7 500.00 лева на всеки ищец, обезщетение за претърпени имуществени вреди в резултат на допуснати от длъжностното лице - нотариус нарушения при изпълнението на задълженията си, във връзка с възложените му нотариални функции, претърпени имуществени вреди при изповядване на нотариална сделка, инкорпорирана в нотариален акт №75, том I, рег. №1456, дело №65 от 17.04.2019г. на нотариус рег. №552-Я. Д., за следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село

*****, Община *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община *****, с площ в размер на 1075 кв.м./хиляда седемдесет и пет/, от които 61 кв.м. /шестдесет и един/ са отредени „за улица“, 1010 кв.м. /хиляда и десет/ са отредени „да озеленяване“ и 4 кв.м. /четири/ се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община *****, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, следва да бъде отхвърлен, като неоснователен и недоказан, ведно със законните последици.

Предвид изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, ищите следва да заплатят на ответника направените разноски по делото в размер на 1 750.00 лева (хиляда седемстотин и петдесет лева), съгласно представения списък по чл. 80 от ГПК и представляващи платено адвокатско възнаграждение съобразно представения договор за правна защита и съдействие по делото.

Воден от гореизложеното Районен съд – *****

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният иск от С. Т. Х.-Р., ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: село *****, Община *****, област *****, чрез адвокат И. Р. Р., личен № 1300694110 от САК - пълномощник, със служебен и съдебен адрес: град *****, ул. „*****“ № 2, ет. 2, ап. 9, срещу Нотариус Я. С. Д., рег. № 552 от НК, БУЛСТАТ *****, адрес: град ***** 2180, ***** област, ул. „*****“ № 2, ет. 2, офис № 210, да се постанови решение, с което на основание чл. 45 от ЗЗД, във вр.с чл.73 от ЗННД, във вр. с чл.24 и чл.25 от ЗННД да се осъди нотариус Я. С. Д., рег. № 552 от НК, Булстат № *****, адрес: гр.***** 2180, ул. „*****“ №2, ет.2, офис № 210, да заплати на С. Т. Х.-Р. ЕГН ***** и П. Н. Р., ЕГН *****, и двамата с адрес: с. *****, Община *****, област *****, сумата от 15 000.00 лева – по 7 500.00 лева на всеки ищец, обезщетение за претърпени имуществени вреди в резултат на допуснати от длъжностното лице - нотариус нарушения при изпълнението на задълженията

си, във връзка с възложените му нотариални функции, претърпени имуществени вреди при изповядване на нотариална сделка, инкорпорирана в нотариален акт №75, том I, рег. №1456, дело №65 от 17.04.2019г. на нотариус рег. №552-Я. Д., за следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, Община *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община *****, с площ в размер на 1075 кв.м./хиляда седемдесет и пет/, от които 61 кв.м. /шестдесет и един/ са отредени „за улица“, 1010 кв.м. /хиляда и десет/ са отредени „да озеленяване“ и 4 кв.м. /четири/ се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община *****, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, като НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, С. Т. Х.-Р., ЕГН *****, и П. Н. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: село *****, Община *****, област *****, да заплатят на нотариус Я. С. Д., рег. № 552 от НК, Булстат № *****, адрес: гр.***** 2180, ул. „*****“ №2, ет.2, офис № 210, направените разноски по делото в размер на 1 750.00 лева (хиляда седемстотин и петдесет лева).

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на третото лице – помагач ЗЕАД „*****“, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град *****, район „*****“, пл. „*****“ № 5.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва в двуседмичен срок от връчването му на страните, пред Окръжен съд – *****.

Съдия при Районен съд – *****: _____