

РЕШЕНИЕ

№ 763

гр. Бургас, 20.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети април през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов
Членове: Йорданка Г. Майска
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Росен Д. Парашкевов Въззивно гражданско
дело № 20222100500284 по описа за 2022 година

Производството по делото пред настоящата съдебна инстанция е образувано по повод въззивна жалба Н. С. ИБР., ЕГН *****, от с. Р., Област Б., ул. „И.“ № **, чрез адвокат Жени Маркова от БАК, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „Ген. Гурко“ № 11 против Решение № 260094 от 29.10.2021 г., постановено по гр. дело № 795/2020 г. по описа на Районен съд – Айтос, с което съдът е отхвърлил предявените от въззивника против Е. А. А. ЕГН ***** от с. Р., ул. „С.“ № **, С. С. М., ЕГН ***** от гр. А. ул. „Г. К.“ № **, М. С. М., ЕГН ***** от с. Р., ул. „И.“ № ** и К.К. А., ЕГН *****, от с. Р., ул. „С.“ № ** искове за нищожност на сделката за учредяване на безсрочно право на строеж, обективирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, т. *, рег. № ****, нот. дело № *** от **.**.**** г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС - Айтос и рег. № 324 на НК:

- иск за нищожност поради противоречие със закона с правно основание чл.26, ал.1, предл. първо от ЗЗД във връзка с чл. 180 от ЗУТ вр. с параграф 8, ал.5 вр. ал.2 от ПР на ЗУТ;

- иск за нищожност на сделката за учредяване на право на строеж с

правно основание чл. 26, ал.1, предложение последно от ЗЗД поради нарушаване на добрите нрави;

- иск за нищожност на сделката за учредяване на право на строеж с правно основание чл. 26, ал.2, предложение 1 от ЗЗД поради невъзможен предмет;

- иск за нищожност на сделката за учредяване на право на строеж с правно основание чл. 26, ал.2, предложение 2 от ЗЗД поради липса на съгласие;

- иск с правно основание чл. 26, ал.2, предложение последно от ЗЗД за нищожност на сделката за учредяване на право на строеж като привиден договор;

- иск за нищожност на сделката за учредяване на право на строеж с правно основание чл. 26, ал.1, предложение 1 от ЗЗД във вр. с чл. 67 от ЗС;

- иск за нищожност на сделката за учредяване на право на строеж с правно основание чл. 26, ал.1, предложение 1 от ЗЗД във вр. с чл. 183, ал. 1 от ЗУТ;

- иск с правно основание чл. 576 вр. чл. 574 от ГПК вр. чл. 26, ал.1, предложение 1 от ЗЗД вр. чл. 183 от ЗУТ за нищожност на нотариалното удостоверяване в нот. акт № **, т. * рег. № ****, нот. д. № *** от **.**.**** г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС-Айтос и рег. № 324 на НК поради нищожно съдържание на нот. акт, неотговарящо на изискванията на закона относно извършената сделка за учредяване на право на строеж;

- иск с правно основание чл. 576 вр. чл. 574 от ГПК вр. чл. 26, ал.1, предложение 1 от ЗЗД вр. чл. 67 от ЗС за нищожност на нотариалното удостоверяване в нот. акт № **, т. * рег. № ****, нот. д. № *** от **.**.**** г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС-Айтос и рег. № 324 на НК поради нищожно съдържание на нот. акт, неотговарящо на изискванията на закона относно извършената сделка за учредяване на право на строеж;

- иск с правно основание чл. 576 вр. чл. 574 от ГПК вр. чл. 26, ал.1, предложение последно от ЗЗД за нищожност поради нарушаване на добрите нрави на нотариалното удостоверяване в нот. акт № **, т. * рег. № ****, нот. д. № *** от **.**.**** г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС-Айтос и рег. № 324 на НК поради нищожно съдържание на нот. акт относно извършената сделка за учредяване на право на строеж.

Отхвърлил е предявените от въззивника против Е. А. А. ЕГН ***** от с. Р., ул. „С.“ № **, С. С. М., ЕГН ***** от гр. А. ул. „Г. К.“ № **, М. С. М., ЕГН ***** от с. Р., ул. „И.“ № ** и К. К. А., ЕГН ***** , от с. Р., ул. „С.“ № ** искове за нищожност на сделката за покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, т. *, рег. № ****, нот. д. № *** от **.**.**** г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС-Айтос и рег. № 324 на НК:

- иск за нищожност поради нарушаване на добрите нрави с правно основание чл. 26, ал.1 от ЗЗД;

- иск за нищожност поради противоречие със закона с правно основание чл. 26, ал.1, предложение първо от ЗЗД във връзка с параграф 6, ал.5 от ПР на ЗУТ;

- иск с правно основание чл. 576 вр. чл. 574 от ГПК, вр. чл. 26, ал.1, предложение 1 от ЗЗД, вр. с §6, ал.5 от ПР на ЗУТ за нищожност поради противоречие със закона на нотариалното удостоверяване в нот. акт № **, т. * рег. № ****, нот. д. № *** от **.**.**** г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС-Айтос и рег. № 324 на НК, поради нищожно съдържание на нотариалния акт, неотговарящо на изискванията на закона, относно извършената сделка за покупко-продажба;

- иск с правно основание чл. 576, вр. чл. 574 от ГПК, вр. чл. 26, ал.1, от ЗЗД, за нищожност поради нарушаване на добрите нрави на нотариалното удостоверяване в нот. акт № **, т. * рег. № ****, нот. д. № *** от **.**.**** г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС-Айтос и рег. № 324 на НК, поради нищожно съдържание на нотариалния акт, относно извършената сделка за покупко-продажба.

Съдът е осъдил въззивника да заплати на Е. А. А. ЕГН ***** и К. К. А., ЕГН ***** деловодни разноси в размер на 800 лева, а на С. С. М., ЕГН ***** и М. С. М., ЕГН ***** - сумата от 925 лева разноси по делото.

Недоволство от така постановеното съдебно решение изразява въззивникът, който намира същото за неправилно и необосновано. Моли съда за отмяна на решението и постановяване на ново, с което да удовлетвори претенцията, като присъди направените по делото съдебно-деловодни разноси за двете инстанции. Излага подробни мотиви по всеки един от

отхвърлените главни и евентуални претенции. Цитира и посочва практика на ВКС.

В срока предвиден в ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от Е. А. А. ЕГН ***** и К. К. А., ЕГН *****, чрез адв. Маргарит Иванов, със съдебен адрес за призовки и съобщения: гр. Бургас, ул. „Патриарх Евтимий“ № 15, ет.1, Адвокатска кантора Диан Димов, с който оспорва въззивната жалба, като твърди, че същата е неоснователна и недоказана. Моли съда да я остави без уважение, като потвърди първоинстанционното решение, което намира за правилно. Претендира заплащане на съдебно-деловодни разноски. Излага подробни съображения по всеки от предявените искове.

Постъпила е и частна жалба от Е. А. А. ЕГН *****, чрез адв. Маргарит Иванов, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „Патриарх Евтимий“ № 15, ет.1, Адвокатска кантора Диан Димов, против Определение № 260365/17.11.2021 г. по гр.д. №795/2020 г. по описа на АРС, с което съдът е отхвърлил искането на частната жалбоподателка за изменение на постановеното решение в частта, относно съдебно-деловодните разноски чрез присъждане на адвокат Иванов възнаграждение над присъдения размер от 800 лева. Моли съда да отмени обжалваното определение и уважи претенцията. Излага подробни съображения. Представя съдебна практика.

В предвидения в закона срок е постъпил отговор на частната жалба от Н. С. ИБР., ЕГН *****, от с. Р., област Б., ул. „И.“ № **, чрез адвокат Жени Маркова от БАК, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „Ген. Гурко“ № 11, с който счита постановеното първоинстанционно определение за правилно и законосъобразно и моли съда да го потвърди. Излага подробни съображения. Представя съдебна практика.

Въззивната и частната жалби са подадени в срока по чл. 259 и следващите от ГПК, от легитимирани лица и са процесуално допустими.

Производството пред АРС е с правно основание чл.26, ал.1, предложение първо от ЗЗД, във вр. с §6, ал.5 от ЗУТ, §8 ал.5 във вр. с ал.2 от ЗУТ, чл. 576 във вр. с чл.574 от ГПК, чл.183 ал.1 от ЗУТ, чл.26, ал.2, предложение последно ЗЗД, чл.67 от ЗС.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази закона намира за установено следното:

Първоначално пред Айтоски районен съд въззивникът е предявил искиве за нищожност на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ** том *, рег. № ****, нотариално дело № ***/****г., а при условията на евентуалност претенция за прогласяване на нищожност на нотариалния акт за покупко-продажба в частта, с която на Е.А. е учредено безсрочно право на строеж, като страната изрично е посочила, че атакува сделката като нищожна, а не нотариалният акт като такъв. В последствие е постъпило заявление от страна на въззиваемия съответно на 20.11.2020г., 20.04.2021г. и допълнителна искова молба от 18.01.2021г., с които посочен,ч е се претендират в нищожност на сделката за учредяване на безсрочно право на строеж и са предявени допълнително искиве за нищожност. В крайна сметка след оставяне на исковата молба без движение и представяне на молби от страна на въззивника са предявени общо 15 иска, от които два главно, а останалите при условията на евентуалност. Посочени са основанията, на които се претендира нищожността на сделките, както и на нотариалните удостоверявания.

Няма спор по делото, че общият наследодател на прехвърлителите С. И. А. (С. И. А.) по силата на нотариален акт № **, том I, нотариално дело №**/****г. на Айтоския народен съдия е закупил дворно място, съставляващо УПИ XI – 118 в кв. 30 по регулационния план на с. Р. с площ от 586кв.м., ведно с построените в имота жилищна сграда и салма при условията на неуредени регулационни сметки. Видно от приложеното удостоверение за наследници С. А. е починал на 17.08.2014г. и оставил за наследници с. - Г. Ю. А., която от своя страна е починала на 22.11.2019г. и страните по настоящото дело и общи деца на починалите - Н. С. ИБР., С. С. М. и М. С. М..

Също така е безспорно по делото,че с нотариален акт № **, том V, рег. № ****, нотариално дело №***/**.*.*.****г. на нотариус Бисер Демирев, с район на действие РС-Айтос и рег.№324 на НК, Г. Ю. А., чрез пълномощник Мийрем Мурад и С. С. М. в качеството си на продавач-учредители, М. С. М. и въззивникът Н. С. ИБР. са сключили две сделки. С първата сделка, в която не е участвал въззивникът И., въззиваемите са продали на Е. А. А. 265/508 идеакни части кв.м. от дворно място, цялото от 508кв.м., находящо се в с. Р., общ.Руен, обл. Б., съставляващо ПИ 70 в кв. 5 по плана на селото, за който имот със заповед №313/04.06.2008г. на кмета на с. Р., влязла в сила с акт №Р-615/17.11.2008г., е отреден УПИ IX – 70 в кв. 5 по ПУП на с. Р., целият с

площ от 510 кв.м., с неуредени регулационни сметки от 2 кв.м., като всеки от съсобствените е продал собствените си идеални части за сумата от 1600лв.,като е посочено,че продавачите са получили сумата напълно и в брой преди изповядане на сделката. Със същия нотариален акт Г. Ю. А. с пълномощник Мийрем Мурад и С. С. М., М. С. М. лично и въззивникът Н. С. ИБР. са учредили на купувача Е. А. А. безсрочно право на строеж (суперфиция), по силата на което да построи сграда, състояща се от търговски обект и жилищен етаж, като придобие собствеността върху сградата съобразно одобрен инвестиционен проект в югозападната част върху продадените 265кв.м. от дворното място, при посочените граници за сумата от 1600лв., която сума учредителите са получили напълно и в брой преди изслушване на сделката.

Пред първата съдебна инстанция са събрани писмени и гласни доказателства, извършени са две съдебно-технически експертизи (втората-оценъчна), като първоинстанционният съд е изяснил делото от фактическа страна и е достигнал до правни изводи, които се споделят от настоящата съдебна инстанция, която от своя страна на основание чл.272 от ГПК препраща към мотивите на първоинстанционния съд.

Видно от заключението на вещото лице по допуснатата съдебно-техническа експертиза Илка Бакалова към 05.03.1969г., когато е закупен процесният имот от наследодателя на въззивника и част от въззиваемите е действал е кадастрален и регулационен план на с. Р. от 1938г. Последващият и действащ към момента план е одобрен със заповед №1025/02.08.1976г. Вещото лице е констатирало, че със заповед №313/04.06.2008г. е одобрено частично изменение на ПУП досежно процесното УПИ IX – 70 в кв. 5. След нанасяне на одобрената със заповедта регулационна промяна в кв. 5, дворищнорегулационната граница между УПИ XII-72, УПИ X-71 и УПИ IX-70 се променя и според вещото лице съвпада с имотните им граници (на въпрос поставен в тази връзка в с.з. от 17.06.2021г. вещото лице е отговорило, че имотните граници и парцелните граници не съвпадат, а процесните 2кв.м. са част от имот 68). Вещото лице е определило средната пазарна цена на продадените идеални части от процесния имот 16 120евро или 31 528лв., а средната пазарна цена на учреденото право на строеж на ищеца – въззивник от 102кв.м. в идеални частни от недвижимия имот на 5107,14лв. По

отношение на пазарната стойност на имота - поземлен имот УПИ IX-70 в кв.5 по плана на с. Р., вещото лице Ирена Желязкова Маврова е дала оценка на същото от 38 100евро или 74 520лв., а за 201,50кв.м. съответно 15 145евро или 29 620лв. Стойността на отстъпеното право на строеж към момента на сключване на сделката за 102кв.м. е оценено на 6020лв.

Във въззивната жалба са изброени петнадесетте претенции за нищожност на процесния нотариален акт, като въззивникът е направил анализ на предявените икове, с посочване на практика, твърдейки че първоинстанционният съд не е изложил мотиви, последните са формални, а формалните мотиви по съществото си представляват липса на мотиви, което е съществено нарушение на процесуалните правила - чл.236, ал.2 от ГПК и основание за отмяна на решението. Настоящата съдебна инстанция намира, че в случая не е налице нарушение на ал.2 на чл.236 от ГПК. Съдът е изложил мотиви по всяка една от предявените претенции и по възраженията на ответните страни. Извършил е преценка на доказателствата и е стигнал до правни изводи за неоснователност на предявените икове. В този смисъл не може да се говори за липса на мотиви.

По първия главен иск – нищожност поради противоречие със закона с правно основание чл.26, ал.1, предл.1 от ЗЗД във вр. с чл. 180 от ЗУТ вр. §8, ал.5 вр. ал.2 от ПР на ЗУТ, съдът е изложил мотиви защо не счита сделката за нищожна. Съгласно разпоредбата на чл.180 от ЗУТ „Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила устройствен план или виза за проектиране, издаден от главен архитект на общината в предвидените в закона случаи“, а текстът на §8, ал.5 във вр. ал.2 от ПР на ЗУТ сочат на това, че „строителство в регулирани поземлени имота по чл.1 не се разрешава до реализиране на една от възможностите по ал.2. Строителство в урегулирани поземлени имоти по ал.1 не се разрешава и когато в резултат на изменение на дворищнорегулационния план по ал.2, т.3 планът за застрояване за съответните урегулирани поземлени имоти е влязъл в противоречие с действащите устройствени правила и норми“, а в ал.2 са изложени три възможности за собствениците на поземлен имот, касаещи прилагане на влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост с нотариална форма, изменение на дворищнорегулационни планове при условията на закона и искане да бъде приложена регулацията. Следва да се отбележи, че изискването на чл.180 от

ЗУТ не означава, че към момента на учредяване на право на строеж следва да е на лице изготвен архитектурен проект. Последният може да бъде изготвен в следствие, като с него се определят точните параметри на отстъпеното право на строеж. Действителният обем на правото на строеж се определя от рамките на договора, с който е учредено, като следва да се вземе предвид какви волеизявления са направили страните, но твърдението във въззивната жалба, че липсата на издаден и одобрен инвестиционен проект води до нищожност на договора за суперфиция и несъстоятелен. В атакувания нотариален акт изрично е посочено, че се предвижда построяване на сграда в югозападната част на поземления имот, там където по действащия ПРЗ е отредено строително петно. В този смисъл оплакването е неоснователно, тъй като корелацията между нотариален акт за настъпило право на строеж и изготвен архитектурен проект към един и същи момент не е кумулативна.

Забраната на §8, ал.5 във вр. ал.2 касае извършването на строителни действия в имота, а не се отнася пряко към претенцията за нищожност поради противоречия със закона. С изтичането на сроковете посочени в §8, ал.1 от ПР на ЗУТ отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образуването са собствени парцели и за завземане на придаваемите части се прекратява автоматично, без да е необходимо провеждане на административна процедура. В този смисъл забраната за строителство по §8, ал.5 е неотнормирана от ПР на ЗУТ и неотнормирана към процесния имот, тъй като с влизането в сила на заповед №313/04.06.2008г. на кмета на общ. Руен е извършено изменение на урегулирания поземлен имот. Настоящата инстанция намира, че след извършената промяна забраната на §8 от ПР на ЗУТ не се отнася до настоящия имот. Аргумент в полза на това е и обстоятелството, че при изслушване на сделката изрично е посочено, че имотът се състои от 508кв.м., като предадените 2кв.м. не са включени при изслушване на сделката.

Първоинстанционният съд се е произнесъл по всеки един от евентуално предявените искове за нищожност, като по този за учредяване право на строеж с правно основание чл.26, ал.1, предл. последно от ЗЗД поради нарушаване на добрите нрави е счел, че не е налице нарушаване на добрите нрави, позовавайки се на решение №24/09.02.2016г. по ГД 2419/2015 на ВКС, III ГО. В решението е прието, че „само наличието на нееквивалентност по насрещните претенции според представата на съда не е

достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна, поради противоречие с добрите нрави“. Следва да се подчертае, че посоченото във въззивната жалба разминаване между пазарната стойност на учреденото право на строеж и действителната цена заплатена по нотариалния акт, която според страната се разминава до 25 пъти, т.е. касае се за многократно по-ниска цена в случая не е от решаващо значение, за да се приеме, че е налице противоречие с добрите нрави. В случая се касае за отстъпено право на строеж в с. Р., в който район сключването на сделки за покупко-продажба и отстъпване право на строеж принципно за ограничени и в двете експертизи за определяне на пазарната стойност, както на покупко-продажбата, така и на отстъпеното право на строеж, вещите лица са били затруднени в определянето, тъй като по принцип сделките в тази връзка за ограничени. От друга страна съдът споделя преобладаващата част от практиката на ВКС, съгласно която сключването на сделки на стойност близка до данъчната оценка, не са нищожни поради нарушаване на добрите нрави.

Евентуално съединеният иск по чл.26, ал. 2, предл.1 от ЗЗД поради невъзможен предмет е неоснователен. Съгласно заключението на вещото лице във връзка с предвижданията на плана и определяне местоположението на евентуалната сграда в нотариалния акт изключват нищожност поради невъзможен предмет. В този смисъл е и тълкувателно решение №3 от 28.06.2017г. на ВКС по тълкувателно дело 3 от 2014г. ОСГК, съгласно което договорът не е нищожен поради невъзможен предмет, ако към момента на сключване на сделката реално определените части от недвижим имот не са фактически обособени, но е възможно да бъдат обособени като самостоятелен обект, съобразно изискванията в действащия устройствен закон.

Не са налице основания за оплакванията по отношение на претенцията за нищожност по чл. 26, ал.2, предл.1 от ЗЗД поради липса на съгласие. Липсва опорочаване волята на страните, за да се счете, че съществува проблем със съгласието дадено при изслушване на сделката. Страните са заявили волята си подписвайки договора, поради което това извършените сделки са валидни.

Същото се отнася и до иска по чл. 26, ал.2, предл. последно от ЗЗД за учредяване право на строеж по привиден договор. Не се установява порок на договора досежно изявленията за плащане на цената по сделката,

предписаната нотариална форма и извършеното съглашение между страните. Действително съгласно чл.26, ал.2 от ЗЗД нищожни са всички привидни сделки, но в случая не се установява нито абсолютна, нито относителна симулация, поради което искът на това основание следва да бъде отхвърлен.

Що се отнася и за претенцията на основание чл.67 от ЗС във вр. с чл.26, ал.1, предл. 1 от ЗЗД не се установява нищожност поради обстоятелството, че правото на строеж е учредено безсрочно. Съгласно чл.65 от ЗС е възможно безсрочно право на строеж да бъде учредено чрез сделка или същото да бъде ограничено със срок, след изтичането на който построеното преминава в патримониума на учредителя. Съобразно чл.67 от ЗС отстъпеното право на строеж следва да бъде реализирано в рамките на 5-годишния давностен срок, но това обстоятелство няма отношение към начина, по който е учредено правото на строеж.

По иска за нищожност на сделката за учредяване право на строеж с правно основание чл. 26, ал.1, предл.1 от ЗЗД във вр. чл.183, ал.1 от ЗУТ съдът намира иска за неоснователен. Съгласно чл.183, ал.1 от ЗУТ в съсобствен урегулиран поземлен имот може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите съсобственици. В конкретния случай са спазени всички изисквания на закона включая обстоятелството, че договорът е сключен в изисканата нотариална форма, с участието на всички съсобственици, а обстоятелството, че към процесния имот са предадени 2 кв.м. от съседен имот не опорочава разпоредителната сделка. Дори и да се приеме, че има неучаствал съделител при учредяване правото на строеж, то съгласно чл.183, ал.1 от ЗУТ учредяването на право на строеж не е нищожно. В този смисъл решение №44 по ГД 358/2012г. IV ГО на ВКС. Ако има неучаствал съделител при учредяване правото на строеж, то останалите са се разпоредили с права в по-голям обем от притежаваните от тях идеални части, но това не води до нищожност на сделката. В случая намира приложение на чл.92 от ЗС.

Що се отнася до евентуално предявените претенции съответно по чл.26, ал.1, предл. последно от ЗЗД във вр. чл.576 и чл.574 от ГПК; чл.26, ал. 1, прел. 1 от ЗЗД във вр. чл.67 от ЗС и чл. 576 и чл.574 от ГПК, както и претенцията по чл. 26, ал.1, предл. 1 от ЗЗД във вр. чл.183 от ЗУТ и чл. 576 и

чл.574 от ГПК за прогласяване нищожност във връзка с нищожно нотариално удостоверяване в процесния нотариален акт съдът намира предъявените евентуални претенции за неоснователни, поради което първоинстанционният съд правилно ги е отхвърлил.

По заявления като главен иск за нищожност по чл.26, ал.1 от ЗЗД поради нарушаване на добрите нрави съдът намира постановеното от Айтоски районен съд решение за правилно и законосъобразно. За да се приеме, че е налице нарушаване на добрите нрави следва при извършената продажба на процесния имот да е налице такова несъответствие досежно еквивалентността на престациите съответно в имот и в пари, че заплащането на сума да е равнозначно на липса на престация. Това е така, тъй като чл.9 от ЗЗД дава свобода на договаряне и по тази причина страните са свободни да договарят покупко-продажбите на имоти в цели, каквито те намерят за добре. В случая явно не става сума за унищожаемост по реда на чл.33 от ЗЗД, за да се приеме, че съществува нарушение на добрите нрави. Действително несъразмерност е налице, но това обстоятелство не може да доведе до най-тежкия порок - нищожност на сделката.

По заявените в условията на евентуалност претенции по чл.26, ал.1, предл. 1 от ЗЗД във вр. §6, ал.5 от ПР на ЗУТ – нищожност поради противоречие със закона, както и по другите две заявени евентуални претенции за нищожност, настоящата съдебна инстанция намира, че същите са неоснователни. По първата заявена претенция §6, ал.5 на ПР на ЗУТ предвижда, че „след изтичане на сроковете по ал.2 и ал.4 не могат да се извършват сделки за разпореждане с дворищнорегулационен парцел, за който не са изплатени дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация, когато такива обезщетения се предвиждат“. Направеното тълкуване от първата инстанция се споделя изцяло от настоящата такава. Действително законодателят не е целял при наличие на придаваеми части към собствен на страната парцел да се стигне до положение, при което имотът да бъде изключен от гражданския оборот, т.е. страната към чиито парцел са предадени части от друг имот да не може да се разпорежда с него, тъй като са изтекли предвидените по чл.2 и ал.4 на §6 шестмесечни срокове. С изтичането на сроковете действието на регулацията, която не е приложена отпада, но разпореждането с недвижим имот в конкретния случай не е нищожно.

Що се отнася до евентуалните искове за нищожност съответно поради противоречие с §6, ал.5 от ПР на ЗУТ във вр. чл.576 и чл.574 от ГПК и чл.26, ал.1, предл.1 от ЗЗД и иск с правно основание чл.574 от ГПК във вр. чл.26, ал.1, предл.1 от ЗЗД, същите не са нищожни поради нищожно съдържание на нотариалния акт относно извършената сделка за покупко-продажба, тъй като самите сделки не са нищожни и в този смисъл при изслушване на сделките нотариусът не е извършил нищожно нотариално удостоверяване. В този смисъл настоящата съдебна инстанция намира, че първоинстанционния съдебен акт като правилен и законосъобразен следва да бъде потвърден. С оглед изхода на делото на въззиваемите страни следва да се присъдят направените от тях разноски, без да се зачита направеното възражение по чл.78, ал.5 от ГПК за прекомерност от страна на въззивника, тъй като с оглед съединяването на множество искове в едно производство съдът намира, че делото представлява правна и фактическа сложност. При това положение въззивникът Н.И. следва да заплати сумата от 2000лв. на Е. А. А. и К. К. А., а на С.М. сумата от 750лв.

По подадената частна жалба настоящата съдебна инстанция намира следното:

С определение №260365/17.12.2021г. АРС е отхвърлили искането на Е. А. А. чрез адв. Маргарит Иванов за изменение на постановеното решение в частта относно съдебно-деловодните разноски чрез присъждане на Е. А. А. на възнаграждение над размера от 800лв. до претендираните 6000лв. За да постанови този резултат АРС е счел, че в случая, тъй като между едни и същи страни са предявени алтернативно или евентуално съединени искове, дължимата държавна такса е една и съответно адвокатското възнаграждение следва да бъде едно общо такова, тъй като то е уговорено за защита на едно благо. Настоящата съдебна инстанция намира установеното определение за незаконосъобразно, което налага също да бъде отменено. Действително защитата касае претенции по отношение на две сделки обективирани в един нотариален акт, но тъй като по отношение на тях са предявени общо петнадесет иска за нищожност и исковете са неоснователни, първоинстанционният съд е разгледал всички искове и се произнесъл с диспозитив по делото, то в случая следва да се присъди адвокатски хонорар за всеки един от предявените искове. Следва да се отбележи само, че съгласно наредбата за адвокатските хонорари, дължимият минимален

адвокатски хонорар, по претенция за нищожност на договор е в размер на 600лв., а представените пълномощни са в общ размер на 6000лв. и отговарят на хонорар от 400лв., поради което сумата се дължи изцяло. Това налага отмяна на обжалваното определение и присъждане на претендираната сума, която възлиза 5200лв.

По изложените съображения, БУРГАСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260094/29.10.2021г. постановено по гр. дело № 795/2020г. по описа на Районен съд – Айтос.

ОСЪЖДА, Н. С. ИБР., ЕГН *****, от с. Р., област Б., ул. “И.” № **, чрез адвокат Жени Маркова от БАК, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „ген. Гурко“ № 11 да заплати на Е. А. А. ЕГН:***** и К. К. А. ЕГН:*****, двамата от с. Р., ул. „С.“ №17 чрез адв. Маргарит Иванов сумата от 2000лв. разноски за въззивната инстанция.

ОСЪЖДА, Н. С. ИБР., ЕГН *****, от с. Р., област Б., ул. “И.” № **, чрез адвокат Жени Маркова от БАК, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „ген. Гурко“ № 11 да заплати на С. С. М. ЕГН:***** от гр. А., ул. “Т. К.” №32 чрез адв. Деян Стойков сумата от 750лв. разноски за въззивната инстанция.

ОТМЕНЯВА определение №260365/17.12.2021г. постановено по гражданско дело №795/2020г. по описа на АРС, като вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА, Н. С. ИБР., ЕГН *****, от с. Р., област Б., ул. “И.” № **, чрез адвокат Жени Маркова от БАК, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „ген. Гурко“ № 11 да заплати на Е. А. А. ЕГН:***** от с. Р., ул. „С.“ №17 чрез адв. Маргарит Иванов сумата от 5200лв. разноски за първата съдебна инстанция.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____