

РЕШЕНИЕ

№ 21

гр. Ловеч, 03.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, II СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: ИВАНИЧКА
 КОНСТАНТИНОВА
Членове: ПЛАМЕН ПЕНОВ
 РАДОСЛАВ АНГЕЛОВ

при участието на секретаря ЦВЕТОМИРА БАЕВА
като разглежда докладваното от ИВАНИЧКА КОНСТАНТИНОВА Въззивно
гражданско дело № 20224300500205 по описа за 2022 година
за да се произнесе, взе предвид:

Производство по чл.258 и сл. от ГПК.

С решение № 260004 от 25.02.2022 година, постановено по гр.дело № 1001 по описа
за 2020 година, Ловешкият районен съд е отхвърлил, като неоснователен и недоказан,
предявения от Г. И. И., ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч, ул."Д.П."№ 20А, против Д. И.
И., ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч, ул."Д.П."№ 20А, Г. Е. Ц., ЕГН *****, с адрес:
гр. Ловеч, ул."Д.П."№10, П. И. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч, ул."Д.П."№10, С. Д.
И., ЕГН *****, с адрес: с. Б., общ. Ловеч, ул."Р."№4, И.Й.И., ЕГН *****,
(починал на 15.05.2021 г. в хода на процеса), Е. И. А., ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч,
ул."Ч.М."№2 и „ОБЩИНСКА БАНКА“АД, ЕИК *****, седалище и адрес на управление: гр.
С., р-н „О.“, ул."В."№6, иск за прогласяване нищожността на Договора за покупко-продажба,
обективизиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 191, т.3, рег.№
1671, д.№ 167/ 16.03.2005 г. на нотариус Н. Х. и вх.рег.№ 1812, Акт № 143, т.3, д.№ 609/2005
г. на Служба по вписванията Ловеч, на 1/4 идеална част от Дворно място в
гр.Ловеч,ул."Д.П."№ 10, цялото от 312 кв.м.,съставляващо парцел ХП,имот пл.№ 1745 в кв.
156, както и 1/2 идеална част от целия горен /втори/ етаж от построената в това дворно

място жилищна сграда, който етаж се състои от две стаи, кухня, вестибюл, тоалетна, антре и тераса, както и 1/2/една втора/ идеална част от тавана с таванска стая, простиращи се над този етаж и същата идеална част от югозападната маза в приземния етаж под стълбището и верандата, който етаж има самостоятелен вход откъм югозапад с каменни стъпала, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, както и 1/4 идеална част от подобренията и насажденията в мястото, при граници: ул."Д.П.", ж.бл."Л.", ж.бл."Я." и ЖСК, който договор е сключен между Д. И. И., ЕГН ***** като майка и законен представител на Г. И. И., ЕГН *****, като продавач и Г. Е. Ц., ЕГН ***** и П. И. П., ЕГН ***** /по реда на СИО/ като купувачи, на основание *чл.26, ал.2, пр.второ от ЗЗД-липса на съгласие*.

Отхвърлил е, като неоснователен и недоказан, предявения от Г. И. И. против С. Д. И., И.Й.И., /починал на 15.05.2021 г. в хода на процеса/, Е. И. А. и „ОБЩИНСКА БАНКА“ АД, ЕИК *****, иск за прогласяване нищожността на Договора за учредяване на договорна ипотека, обективиран в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 35, т.5, рег.№ 5540, д.№ 453/30.06.2008 г. на нотариус Н. Х., относно същия описан имот, на основание *чл.26, ал.1, предл.първо от ЗЗД във вр. чл.167, ал.3 от ЗЗД - противоречие на закона*.

Отхвърлил е, като неоснователен и недоказан, предявения от Г. И. И. против Е. И. А. иск с правно основание по *чл.124, ал.1 от ГПК* - за признаване за установено по отношение на ответницата, че не е собственик на същия недвижим имот.

С оглед изхода на процеса е присъдил разноски на страните.

Решението е постановено при участието на трети лица - помагачи на страната на ответника „ОБЩИНСКА БАНКА“ АД - С.: Нотариус Н. Х.-В., с район на действие съдебния район на Ловешки РС, вписана в Регистъра на Нотариалната камара под рег.№ 139, и ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“, седалище и адрес на управление: гр.С., район „Т.“, ул.“П.“ № 5.

Против решението е подадена *въззивна жалба* от Г. И. И., чрез пълномощника □ - адвокат С. Т., която го обжалва като неправилен и незаконосъобразно.

Счита, че исковете са доказани по своята основателност, предвид събраните по делото многобройни писмени доказателства.

По отношение на първия иск- за прогласяване на нищожността на Договора за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 191, т.3, рег.№ 1671, д.№ 167/16.03.2005 г. на нотариус Н. Х. и вх.рег.№ 1812, Акт № 143, т.3, д.№ 609/2005 г. на Служба по вписванията Ловеч, на основание *чл.26, ал.2, пр.второ от ЗЗД-липса на съгласие*, поддържа, че е доказано, че не съществува съдебно разрешение за продажбата на собствения ѝ имот с молители двамата ѝ родители.

Твърди, че от представените от ЛРС регистри се установява, че майка □ Д. И. е заявила искане на обезпечение през 2005 г., което е съвсем различно производство от искането за разрешение за продажба на недвижим имот, собственост на непълнолетно лице.

В регистъра от 2004 г. се вижда от представения от ЛРС документ, че страните по ч.гр.д.№ 233/2004 г. нямат нищо общо с родителите □, според представеното от нея по делото удостоверение за раждане. В този смисъл липсата на разрешение от съда за извършване на продажбата е равносилно на липса на съгласие, поради което сделката е нищожна на основание чл.26, ал.2, пр.второ от ЗЗД.

Относно втория иск- за прогласяване на нищожността на Договора за учредяване на договорна ипотека, обективиран в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 35, том 5, рег.№ 5540, дело № 453/ 30.06.2008 г. на нотариус Н. Х., досежно същия имот счита, че е основателен и доказан, поради обусловеността му от първия иск. Предвид нищожността на покупко-продажбата на процесния имот, то и учредената ипотека от лица, които не са собственици, води до нищожност на ипотечния договор, на основание чл.26, ал.1, пр.първо от ЗЗД- противоречие със закона и конкретно с чл.167, ал.3 от ЗЗД. Излага, че купувачите И.И. (приживе) и С. И., не са заявили в процеса придобиване по давност на процесния имот, поради което не следва да се извършва позоваване на подобен неосъществен и недоказан факт.

По отношение на отрицателния установителен иск за собственост поддържа, че с оглед доказването на нищожността на сделката за покупко-продажба, водеща до нищожност на ипотечния договор, то и продажбата извършена от ДСИ, не може да произведе правно стабилен ефект относно прехвърляне на собствеността в патримониума на Е. А., която не е придобила правата на собственик с оглед изначалния порок на първата сделка.

Моли, да бъде постановено решение, с което да се отмени обжалваното и вместо него- постанови друго, с което да се уважат всички съединени иски, като □ бъдат присъдени и разноските по делото за двете инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от пълномощника на „Общинска банка“ АД в който се излагат съображения за нейната неоснователност.

Счита, че РС правилно е приел, че ищцата не е успяла да докаже по делото липсата на разрешение от страна на Районен съд - Ловеч за сключване на оспорваната покупко-продажба, по силата на която майка □ Д. И. И. е продала от нейно име, в качеството си на законен представител, процесния недвижим имот на Г. Е. Ц.. В тази връзка възпроизвежда възприетата от съда фактология по делото. Счита, че законният представител на ищцата-нейната майка Д. И. И., е имала право да я представлява самостоятелно, предвид разпоредбата на чл. 73, ал. 1 от СК (отм.) и не е било необходимо молбата да изхожда и от двамата родители, в какъвто смисъл са релевираните твърдения във въззивната жалба и в първоинстанционното производство. От друга страна, споделя извода на районния съд, че дори и даденото разрешение да е било опорочено, това не опорочава самата сделка, тъй като същата би била недействителна само в случай, че разрешение за разпореждане с имуществото на малолетното дете изобщо не е имало - хипотеза, която не е налице в конкретния случай. Освен тези доводи, се позовава и на обвързваща съда материална доказателствена сила на нотариалния акт, който представлява официален свидетелстващ

документ по смисъла на чл. 179, ал. 1 ГПК. Посочва, че допусната техническа грешка в нотариалния акт за покупко-продажба на недвижим имот от 16.03.2005 г. при изписването на годината на частното гражданско дело по описа на Районен съд - Ловеч, по което съдът се е произнесъл, във връзка с подадената молба от майката на Г. И., като вместо ч. гр. д. № 233/2005 г. е записано ч. гр. д. № 233/2004 г., не опорочава действителността на договора за покупко-продажба и не обуславя неговата нищожност.

Като се позовава на родствените връзки между страните в процеса пълномощникът счита, че целта на воденото дело е да се увреди интереса на кредитора „Общинска банка“ АД, в полза на който законосъобразно е била учредена оспорваната договорна ипотека, както и да се възпрепятства въвеждането във владение на новия собственик на имота, който законно го е придобил на публична продажба, проведена по изпълнителното дело.

Страната поддържа и възражението си за изтекла на 30.07.2016 г. погасителна давност за предявяване на иска за нищожност на сделката (чл.32, ал.1 ЗЗД), като се мотивира, че в случая се касае за унищожаемост, а не за нищожност на покупко-продажба.

Моли, да бъде оставена без уважение въззивната жалба и да се потвърди съдебното решение. Претендира за разноски по делото.

Отговор на въззивната жалба е подаден и от Е. И. А., чрез пълномощника □- адвокат В. Н., в който също са изложени идентични съображения за нейната неоснователност. Поддържа, че ответницата А. е придобила имота на валидно основание – постановление за възлагане на ДСИ, като неговата законосъобразност е потвърдена с Решение № 48 от 05.03.2020 г. по в.гр.д.№ 149/2020 г. на ЛОС, което е влязло в сила.Моли да бъде потвърдено решението на районния съд.

Отговор на въззивната жалба е подаден и от третото лице- Н. Х., чрез адвокат Ц. Т., в който са изложени аналогични доводи в подкрепа на съдебния акт и за неоснователност на жалбата.

В *съдебно заседание* въззивникът, редовно призован, не се явява и не се представлява. ВъззиваЕ.те Е. А. и Общинска банка се представляват от пълномощници-съответно адвокат В. Н. и юриск. В. С., които изразяват становище за законосъобразност на решението. Същото становище изразява и пълномощникът на третото лице- нотариус Н.Х.-адвокат Ц. Т..Останалите въззиваЕ. не се явяват и не се представляват процесуално.

От приложените доказателства по гр.дело № 1001/2020 година на Ловешкия районен съд, като съобрази и становището на страните по делото, в съответствие със задължението си по чл.235 от ГПК, *съдът приема следното:*

Въззивното производство е *допустимо*, тъй като жалбата срещу решението е подадена в срока по чл.259 ал.1 ГПК.

Обжалваното решение е *валидно*, тъй като не страда от пороци, водещи до неговата нищожност и е *допустимо*, поради което следва да се разгледа *по същество*.

Ищцата Г. И. И. е предявила срещу ответниците Д. И. И., Г. Е. Ц., П. И. П., С. Д. И., И.Й.И., (починал на 15.05.2021 г. в хода на процеса), Е. И. А. и „ОБЩИНСКА БАНКА“ АД,

обективно и субективно съединени искове : за обявяване нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № 191, т.3, рег.№ 1671, д.№ 167/ 16.03.2005 г. на нотариус Н. Х., находящ се в гр.Ловеч, ул."Д.П."№ 10, поради *липса на съгласие*; за обявяване нищожността на договор за учредяване на договорна ипотека за същия имот, *поради противоречие на закона* и за признаване за установено, че ответницата Е. А., че не е собственик на имота.

Ответниците са оспорили исковете като неоснователни.

На основание чл.219, ал.1 от ГПК като трети лица –помагачи на страната на ответника „Общинска банка по делото са конституирани Н. Х.- нотариус и „Булстрад“ ЗАД.

От **фактическа страна** съдът приема за установено следното:

На 29.12.1996 година с Нот.акт за продажба на недвижим имот в полза на трето лица № 111, том VII, дело № 2578/96 г. И. П. И. е продал на Г. Е. П.а (ответник)- негова майка, която е закупила в полза на малолетната си внучка Г. И. И. (ищца) следния недвижим имот, а именно: 1/4 ид.част от дворно място в гр. Ловеч, ул."Д.П."№10, цялото от 312 кв.м, съставляващо парцел XII, имот пл.№ 1745 в кв. 156, както и 1/2 ид.част от целия горен /втори/ етаж от построената в това дворно място жилищна сграда, който етаж се състои от две стаи, кухня, вестибюл, тоалетна, антре и тераса, както и 1/2 ид.част от тавана с таванска стая, простиращи се над този етаж и същата идеална част от югозападната маза в приземния етаж под стълбището и верандата, който етаж има самостоятелен вход от югозапад с каменни стъпала, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, както и 1/2 ид.част от подобренията и насажденията в мястото, което е при граници: ул."Д.П.", ж.бл."Л.", ж.бл."Я." и ЖСК. Продавачът И. П. И. си запазил вещното право на ползване и обитаване на описания имот до края на живота си.

От приложените по делото доказателства - удостоверение за раждане от 06.02.1995 г. и удостоверение за родствени връзки с Изх.№ 2036-38(1) от 11.06.2021 г . на Община - Ловеч, се потвърждава, че продавачът И. П. И. е баща на ищцата Г. И. И. и син на ответницата Г. Е. Ц..

На 16.03.2005 година с Нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 191, том III, рег. № 1671, дело № 167 от 2005 г. на нотариус Н. Х. с район на действие РС – Ловеч (Вх.№ 1812 от 16.03.2005 г., Акт № 143, том III, дело №609/2005 г. на Служба по вписванията – Ловеч), ответницата Д. И. И., като майка и законен представител на дъщеря си Г. И. И. е продала на Г. Е. Ц. описания по-горе имот за сумата 3125,18 лева, която сума продавачът е заявил, че е получил изцяло и в брой от купувача. В нотариалния акт са описани документите, които са представени при съставянето на акта, между които и определение по ч.гр.д.№ 233/2004 г.

Няма спор, че към датата на подаване на иска нотариално дело № 167/2005 г. е унищожено, поради изтекъл срок за съхранение, на основание чл.4,ал.2 и чл.10,ал.5 от Наредба № 32 от 29.01.1997 г. за служебните архиви на нотариусите и нот.кантори, във вр. с чл.49 от Закона за Националния архивен фонд.

По делото е налично писмо от Служба по вписванията-Ловеч с Изх.№ 053-148 от 21.05.2021 г., според което на съда е изпратено копие на нот.акт № 143, том 3, дело № 609/16.03.2005 г., но други документи, представени при вписването, не могат да бъдат изпратени, тъй като нотариалното дело е унищожено.

С последващ нот.акт за покупко-продажба № 117, том X, рег.№ 10828, дело № 1212 от 2007г. на нотариус Н. Х., рег.№ 139 на Нот.камара, Г. Е. Ц. и П. И. П. (съпруг) са продали на С. Д. И. собствения си недвижим имот, представляващ: 1/2 ид.част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. Ловеч, урбанизирана територия, ул."Д.П."№10, целия с площ от 324 кв.м, съответстващ на имот с № 43952.513.1745 по кадастралната карта на гр. Ловеч, с начин на трайно предназначение -ниско застрояване /до 10м/, при граници на имота: високо застрояване /до 10м/, имот № 43952.513.1746, средно застрояване /от 10 до 15 м/ имот № 43952.513.2908 и второстепенна улица „Шипка" с № 43952.513.9506, както и целия втори етаж, представляващ самостоятелен обект № 43952.513.1745.1.2 от жилищна сграда с № 43952.513.1745.1, който етаж се състои от две стаи, кухня, вестибюл, тоалетна, антре и тераса и граници на същия етаж със самостоятелен обект № 43952.513.2908.1.2 и под обекта № 43952.513.1745.1.1, както и целия таван с таванска стая, простиращи се над този етаж и югозападната маза в приземния етаж, под стълбището и верандата, който етаж има самостоятелен вход откъм югозапад с каменни стъпала, ведно със съответните ид.части от общите части на сградата и 1/2 ид.част от подобренията и насажденията в имота. При съставянето на акта продавачите се легитимирали като собственици на имота с оспорения в настоящето производство нотариален акт № 191, том III, рег. № 1671, дело № 167 от 2005 г. на нотариус Н. Х. с район на действие РС – Ловеч (Вх.№ 1812 от 16.03.2005 г., Акт № 143, том III, дело №609/2005 г. на Служба по вписванията – Ловеч), както и с нот.акт № 34, том III, дело 815/1993 г. на ЛРС и нот.акт № 111, том VII, дело 2578/1996 г. на ЛРС .

Няма спор и това се установява и от доказателствата по делото, че купувачката С. Д. И. и съпругът □ И.Й.И. са баба и дядо на ищцата Г. И. И., респ. родители на нейната майка и ответница по делото Д. И. И..

На 30.06.2006 г. И.Й.И. и С. Д. И. са сключили с „Общинска банка"АД договор, по силата на който се съгласили да обезпечат вземания на банката по договор за банков револвиращ кредит, отпуснат на ЕТ"И.Й. - 03" и с Нот.акт № 35, том V, рег. № 5540, дело № 453 от 2008 г. на Нотариус Н. Х. са учредили договорна ипотека върху целия имот, предмет на покупко-продажбата по Нот. акт за покупко-продажба № 117, том X, рег.№ 10828, дело № 1212 от 2007 г.

Поради неизпълнение на задължението от страна на кредитополучателя И.Й.И., действащ като ЕТ"И.Й. - 03", кредиторът "Общинска банка"АД - гр. С. е обявил кредита за предсрочно изискуем и след като се снабдил с изпълнителен лист за вземането си, образувал на 18.09.2013 г. изпълнително дело № 550/2013 година по описа на ДСИ при РС- Ловеч. Изпълнението е насочено към имота, обезпечаващ вземането, който е изнесен на публична продан. След успешно проведена продан, с постановление от 28.11.2019г. държавният съдебен изпълнител е определил за купувач при цена 27 333.00 лева и възложил имота върху

ответницата Е. И. А.. Постановлението е влязло в сила на 05.03.2020 година.

В хода на първоинстанционното производство е установено, че на 24.02.2005 г. в РС – Ловеч е образувано ч.гр.дело № 233/2005 година, с основание чл.309 ГПК, молител Д. И. И., приключило в закрито заседание с Определение № 133/01.03.2005 г. Делото е архивирано под № 848/2006 г. и поради изтекъл 5-годишен срок за съхранение е унищожено в цялост, съгласно ПАС (отм. 02.02.2008 г.)- писмо на стр.177 от делото. Представено е копие от стр.16 на Описна гражданска книга за 2005 г. на ЛРС, копие на страница от книгата за закрити съдебни заседания и копие на списъка за унищожени гр.дела за архивна 2006 година, от които посоченият факт се потвърждава. От писмо № 941/05.05.2021 г.(стр.178) и приложените към него копия от описната книга за 2004 г. на ЛРС и списък на унищожени гр.дела за архивна 2006 г. се установява, че на 04.03.2004 г. в съда е образувано ч.гр.дело № 233/2004 г. за издаване на изп.лист по ГПК, но с други страни („ВиК“ и А.Ц.Тодоров), което дело също е унищожено.

По повод сигнал на „Общинска банка“АД до Районна прокуратура-Ловеч е образувана преписка под № 2069/2020 г. и извършена проверка във връзка с това дали е давано разрешение от съда за продажба на имота по реда на чл.73, ал.2 СК (отм.), която е приключила с влязло в сила Постановление от 13.01.2021 г. за отказ да се образува досъдебно производство и преписката е прекратена.

При така установени факти, съдът направи следните *правни изводи*:

Предмет на делото са предявените от Г. И. И. обективно и субективно кумулативно съединени искове :

-по чл.26, ал.2, пр.второ от ЗЗД срещу ответниците Д. И. И., Г. Е. Ц., П. И. П., С. Д. И., И.Й.И., (починал на 15.05.2021 г. в хода на процеса), Е. И. А. и „ОБЩИНСКА БАНКА“АД - за обявяване нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № 191, т.3, рег.№ 1671, д.№ 167/ 16.03.2005 г. на нотариус Н. Х., находящ се в гр.Ловеч, ул."Д.П."№ 10, поради *липса на съгласие*.

- по чл.26, ал.1, предл.първо от ЗЗД във вр. чл.167, ал.3 от ЗЗД срещу ответниците С. Д. И., И.Й.И., (починал на 15.05.2021 г. в хода на процеса), Е. И. А. и „ОБЩИНСКА БАНКА“АД - за обявяване нищожността на договор за учредяване на договорна ипотека, обективиран в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 35,т.5,рег.№ 5540,д.№ 453/30.06.2008 г. на нотариус Н. Х., относно същия имот, *поради противоречие на закона*.

- по чл.124, ал.1 от ГПК - за признаване за установено, че ответницата Е. А., че не е собственик на същия недвижим имот.

По иска с правно основание чл.26, ал.2, пр.второ от ЗЗД:

Предявявайки този иск срещу ответниците ищцата е поискала да се прогласи нищожността на договор за покупко-продажба, сключен с Нот.акт № 191, том III, рег.№ 1671, дело № 167/16.03.2005 г. на нотариус Н. Х., рег.№ 139 на НК, вписан в Служба по вписванията - Ловеч с вх.рег.№ 1812/16.03.2005 г.,Акт № 143, том III, дело № 609/2005 г.

поради липса на съгласие.

Правният интерес за ищцата от предявяване на иска е налице, тъй като със сключването на договора са засегнати нейните права.

С нормата на чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД законодателят е обявил за нищожни договорите, при които липсва съгласие. Съгласието е част от фактическия състав на сделката, липсата му опорочава сделката и тя не може да породи прави последици. В теорията и практиката се приема, че липса на волеизявление или съгласие по смисъла на чл. 26, ал. 2 ЗЗД е налице, когато обективизираното изявление не отговаря на вътрешното намерение; когато изявлението е направено несериозно, като шега, като мислена уговорка (скрита резерва) без намерение за създаване, изменение или прекратяване на правоотношение или при насилие, но във всички случаи при съзнавана липса на волеизявление. Не е налице волеизявление и когато е направено в състояние, изключващо въобще формирането на воля като малолетие, поставяне под пълно запрещение, тежка интоксикация и др. Възприетото становище в трайната практика на ВКС е, че липсата на съгласие винаги се свързва със съзнавана липса на воля.

В случая ищцата твърди, че с оглед възрастта □ към момента на продажбата от 16.03.2005 г., а именно 10 години, при сключване на сделката е напълно недееспособна, поради което е било необходимо издаване на разрешение от районния съд по местожителството по молба на родителите □, съгласно действащата към онзи момент норма на чл.73, ал.3 от СК (отм.), но такова разрешение не съществува.Затова счита, че сделката е нищожна поради липса на съгласие за сключването ѝ.

Нотариалният акт материализира удостоверителните изявления на нотариалния орган. Той има характеристиката на официален свидетелстващ документ относно нотариалното удостоверяване и се ползва с обвързваща съда формална и материална доказателствена сила на основание чл.179 от ГПК. За да отпадне доказателствената сила на документа за тези обстоятелства, е необходимо този акт да бъде признат за неистински. Тежестта на доказване на недостоверността на нотариалния акт лежи върху страната, която черпи права от нея (арг. от чл.154 ал.1 ГПК).

При изповядване на сделката за покупко-продажба, за която е съставен оспорения нотариален акт, нотариусът е описал приложените документи, един от които е определение на ЛРС по ч.гр.д.№ 233/2004 г.Видно е от изисканите от служба „Архив“ при РС - Ловеч документи, че това дело касае страни, които нямат отношение към спора, но е установено, че на 24.02.2005 г., т.е. около 20 дни преди изповядване на сделката с Нот.акт № 191, том III, рег.№ 1671, дело № 167/16.03.2005 г. на нотариус Н. Х., в Ловешкия районен съд е образувано ч.гр.дело № 233/2005 г. по молба на Д. И. И. (майка на ищцата) , по което е постановено в закрито съдебно заседание Определение № 133/01.03.2005 г. Делото е архивирано с № 848/2006 г. и след изтичане на срока за съхранение е унищожено. Настоящият въззивен състав приема, че в нотариалния акт при изписване на годината на делото е допусната техническа грешка.В този смисъл са и обясненията на нотариус Н. Х., дадени в рамките на образуваната прокурорска проверка, видно от преписка № 2069/2020 г.

по описа на РП - Ловеч.

Определението на РС -Ловеч, с което съдът е дал разрешение за продажбата, е било съхранявано и в нотариално дело № 167/16.03.2005 г., но поради изтекъл срок на съхранение нотариалното дело с приложените в него документи, също е унищожено. Следва да се посочи, че във връзка с искане на „Общинска банка“АД, ответницата Д. И. И. е била задължена от съда да представи препис от съдебния акт, постановен по ч.гр.д. № 233/2005 г. по описа на РС - Ловеч, образувано по нейна молба, но в молба вх.№ 26186/18.05.2021 г. е заявила, че не разполага с никакви документи по делото, предвид дългия изминал период, както и че няма спомен за какво се е отнасяло образуваното тогава дело.

Настоящият въззивен състав споделя мотивите на районния съд, че съвкупният анализ на събраните доказателства дава основание да се направи единствения извод, че при сключване на оспорваната сделка са били изпълнени особените изисквания на закона - чл.73, ал.2 от СК (отм.), действащ към момента на сключването □. Даденото разрешение за разпореждане с имота на малолетното дете предхожда датата на сделката с две седмици, а от приложените копия на съдебни документи – описна книга и книга за закрити заседания от 2005 г. е видно, че като страна е вписана само молителката Д. И. И. т.е. няма друга, насрещна страна, което потвърждава твърдението, че се касае за едностранно охранително производство, каквото е това при даване на разрешение от съд по чл.73, ал.2 СК (отм.). Твърдението във въззивната жалба, че Д. И. е заявила искане за обезпечение през 2005 г. е недостоверно, тъй като в книгите на съда не е вписана страната, срещу която е допуснато или отказано обезпечението, а по -вероятно се касае за грешка на служителя при вписване предмета на делото при попълване на книгите. Страната не е представила доказателства, че е водила по това време гр.дело, във връзка с което е подала молба за обезпечение (ако евентуално се касае за такава).

Неоснователно е възражението в жалбата, че законният представител на ищцата-нейната майка Д. И. И., не е имала право да я представлява самостоятелно и че е било необходимо молбата да изхожда и от двамата родители. В разпоредбата на чл. 73, ал. 1 от СК (отм.) изрично е регламентирано, че всеки от родителите може сам да представлява малолетните си деца и да дава съгласие за правните действия на непълнолетните си деца само в техен интерес.

Съобразявайки характера на нотариалния акт - официален свидетелстващ документ по смисъла на чл.179, ал.1 от ГПК, който се ползва с формална и обвързваща съда доказателствена сила относно извършените от нотариуса действия, включително и че са представени описаните в акта документи, доказващи изпълнението на особените изисквания на закона, следва да се приеме, с оглед изложеното по-горе, че истинността му по отношение съдържащото се в него удостоверително изявление, не е опровергана от ищцата.

С оглед на това предявеният иск подлежи на отхвърляне като неоснователен и недоказан.

За пълнота на изложението следва да се отбележи, че навсякъде в исковата молба, включително и във формулирания петитум ищцата излага твърдения и развива съображения

за нищожност на договора, поради липса на съгласие, поради което съдът е задължен да се произнесе в тези очертани рамки на спора, макар, че само по себе си твърдението за липса на разрешение от съда по чл.73, ал.2 СК(отм.) да насочва към порок, обуславящ унищожаемост на договора, на основание [чл. 27, ал. 1 ЗЗД](#). В този смисъл, обаче, няма наведени твърдения в исковата молба, а изложените от РС доводи са правилни..

По иска с правно основание чл.26, ал.1, предл.първо от ЗЗД във вр. чл.167, ал.3 от ЗЗД – за обявяване нищожността на договор за учредяване на договорна ипотека, обективиран в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 35,т.5,рег.№ 5540,д.№ 453/30.06.2008 г. на нотариус Н. Х., относно същия имот, поради противоречие на закона.

Съгласно чл.167,ал.3 ЗЗД ипотека може да се учреди само върху имоти, които при сключване на договора принадлежат на лицето, което я учредява.

В случая ищцата оспорва валидността на договора за ипотека, като счита, че тя е учредена и върху притежаваната от нея идеална част от имота, предмет на договора, поради това, че сделката, с която нейната майка е продала тази част с Нот.акт № 191, том III, рег.№ 1671, дело № 167/16.03.2005 г. на нотариус Н. Х. на учредителите на ипотека, е нищожна. Основателността на тази претенция е обусловена от изхода на спора по предходния иск. И тъй като съдът приема, че той е неоснователен, то и втория иск се явява също неоснователен. Ипотекарните длъжници И.Й.И. и С. Д. И. са собственици на имота, с който са обезпечили всички вземания на „Общинска банка“АД по отпуснатия на ЕТ „И.Й. 03“ револвиращ кредит, поради което договорът за ипотека не е нищожен на посоченото основание и поражда правно действие.

Именно позовавайки се на този договор банката като кредитор е реализирала и правото си да насочи принудително изпълнение върху ипотекирания имот с цел удовлетворяване на вземането си, което е обезпечено с него.

Третият иск е за признаване за установено , че ответницата Е. А. не е собственик на същия недвижим имот- 1/4 ид.част от дворно място в гр. Ловеч, ул."Д.П."№ 10, цялото от 312 кв.м, с идентификатор 43952.513.1745 по кадастралната карта на гр. Ловеч, заедно с 1/2 ид.част от втория етаж от жилищната сграда и същата идеална част от общите части.

Отрицателният установителен иск за собственост е обусловен от съществуването на правен интерес за ищеца от предявяването му. Съдът приема наличие на такъв, тъй като ищцата осъществява владение върху имота, който счита за свой и отрича правото на собственост на ответницата. При този иск тежестта на доказване е прехвърлена на ответницата, която следва да докаже качеството си на собственик.

Безспорно е установено по делото, че поради неизпълнение на задължението на кредитополучателя по договора за кредит, който процесната ипотека обезпечава, е образувано изпълнително дело № 20134310400550 по описа на ДСИ при РС –Ловеч с взыскател „Общинска банка“АД - гр. С. и длъжник - И.Й.И., действащ като ЕТ"И.Й. - 03". Процесният имот е изнесен на публична продажба и с постановление от 28.11.2019 г. ДСИ е

определил за купувач и възложил имота върху ответницата Е. И. А.. Учредената от собствениците И.И. и С. И. в полза на банката ипотека върху имота е действителна, тъй като при сключването □ са спазени изискванията на чл.167, ал.3 ЗЗД по изложените по-горе мотиви. Ето защо съставеното от ДСИ Постановление за възлагане от 28.11.2019 г., потвърдено с Решение № 48 от 05.03.2020 г. по в.гр.д.№ 149/2020 г. по описа на ЛОС е законосъобразно. То е влязло в сила и по аргумент от чл.496, ал.2 ГПК купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота. Следователно е породило вещно-прехвърлителен ефект и правото на собственост е пренесено изцяло върху ответницата Е. И. А., поради което предявеният срещу нея иск следва да се отхвърли като неоснователен и недоказан.

Поради съвпадане на изводите, обжалваното решение следва да бъде потвърдено, като на основание чл.272 ГПК препраща и към мотивите на Ловешкия районен съд.

С оглед изхода на процеса и на основание чл.78, ал.3 ГПК ищцата следва да бъде осъдена да заплати на ответницата Е. И. А. разноски по делото за въззивната инстанция в размер на 600 лева за възнаграждение на адвокат В.Н., а на „Общинска банка“ АД – 300 лева за юрисконсултско възнаграждение.

Воден от гореизложените мотиви, Ловешкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА РЕШЕНИЕ № 260004 от 25.02.2022 година, постановено по гр.дело № 1001 по описа за 2020 година на Ловешкия районен съд.

ОСЪЖДА Г. И. И., ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч, ул."Д.П."№ 20А, да заплати, на основание чл.78, ал.3 ГПК на **Е. И. А.**, ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч, ул."Ч.М."№2 разноски по делото в размер на 600.00 (шестстотин) лева.

ОСЪЖДА Г. И. И., ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч, ул."Д.П."№ 20А, да заплати, на основание чл.78, ал.3 и ал.8 ГПК, на **„ОБЩИНСКА БАНКА АД**, ЕИК *****, седалище и адрес на управление: гр. С., район „О.", ул."В."№ 6, разноски по делото в размер на 300 (триста) лева.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на **Г. И. И.**, ЕГН *****, с адрес: гр. Ловеч, ул."Д.П."№ 20А за присъждане на разноски.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____