



# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Сек. № 323/07.03.25

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГРАД АПРИЛЦИ

Р Б  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ДП-182  
7.03.2025г.  
гр. Априлци

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

**ОТНОСНО:** Продажба на 5/12 идеални части от поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 – частна общинска собственост.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

С Договор от 04.07.2018г. вписан на 04.07.2018г. под №119, том 6, дв. рег.№1769/2018г. Община Априлци продава на Дойчин Димитров Станчев и Силвия Димитрова Станчева поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 на основание чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.30 и чл.31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

С Решение на Троянски районен съд № 493 от 25.11.2019г., влязло в сила на 19.04.2021г., вписано на 01.06.2021г. с вх.рег.№1583, акт №141, том I, дело №1210/2021г. признава Виолета Димитрова Станчева за собственик на 1/3 идеална част от двуетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 52218.546.349.1.

Съгласно Решение на Троянски районен съд № 187 от 12.10.2023г., влязло в сила на 11.06.2024г., вписано на 26.07.2024г. с вх.рег.№2263, акт №264, том I, дело №1702/2024г. и Решение на Троянски районен съд №165 от 09.10.2024г., влязло в сила на 31.10.2024г., вписано на 28.02.2025г., с вх.рег.№494, акт №73, том I, дело №355/2025г., поправено с Решение на Троянски районен съд №18 от 29.01.2025г., влязло в сила на 21.02.2025г. вписано на 28.02.2025г., с вх.рег.№494, акт №73, том I, дело №355/2025г., е обявен за нищожен гореописаният договор за покупко-продажба за общо 5/12 идеални части от имота.

С Нотариален акт за продажба на идеални части от недвижим имот от 21.10.2024г., с № 65, том I, рег.№717, дело №62/2024г. вписан на 21.10.2024г. с вх.рег. №3279, акт №46, том XII, дело №2480/2024г. в Служба по вписванията – град Троян са продадени 1/12 идеални части от Димитър Димитров Станчев на Виолета Димитрова Станчева.

Съставен е акт за частна общинска собственост №5737 от 18.02.2025г. вписан на 25.02.2025г., с вх.рег.№436, акт №76, том II, дело №310/2025г. в Служба по вписванията град Троян, за 5/12 идеални части от поземлен имот 52218.546.349, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.), находящ в град Априлци, кв. Острец.

В Общинска администрация Априлци са постъпили Заявления с вх.№ 1240 от 02.10.2024г. и с вх. №269 от 21.02.2025г. от Виолета Д. [REDACTED] ова Станчева за закупуване на общо 5/12 идеални части от поземлен имот с идентификатор 52218.546.349.

Видно от описаните документи, Виолета Д. [REDACTED] ова Станчева е собственик на 5/12 идеални части от двуетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 52218.546.349.1, представляваща търпим строеж по смисъла на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ във връзка с §127 от ПЗР на ЗУТ съгласно удостоверение №259 от 24.02.2025г. за търпимост на строежа издадено от Ценка Симеонова – Главен архитект на Община Априлци и съгласно чл.35, ал.3 от Закона за общинска собственост във връзка с чл.30 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, има право да придобие чрез покупко-продажба без търг или конкурс 5/12 идеални части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 52218.546.349, собственик на идеални части от правото и на собственост върху търпимата сграда в имота.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

### **ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал.3 и чл.41, ал.2 от Закон за общинска собственост, чл.30, ал.1 и чл.53 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Априлци:

### **РЕШИ:**

1. Да бъде продадена 5/12 идеални части от поземлен имот с идентификатор 52218.546.349, УПИ III, кв. 58, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана”, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.)” целия с площ от 1297 кв.м., по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Априлци, кв. Острец, област Ловеч, актуван с Акт за частна общинска собственост с № 5737 от 18.02.2025 г., на Виолета Д. [REDACTED] ова Станчева, собственик на 5/12 идеални части от законно построена сграда с идентификатор 52218.546.349.1, построена в поземлен имот с идентификатор 52218.546.349.
2. Одобрява Доклад за извършена пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД на 5/12 идеални части от поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 и определя пазарна стойност в размер на **9377,00 /девет хиляди триста седемдесет и седем лева и 00 стотинки/ без включено ДДС.**
3. Възлага на Кмета на Община Априлци да издаде заповед и сключи договор на описаните идеални части в т.1 в настоящето Решение от поземлен имот 52218.546.349 с Виолета Д. [REDACTED] ова Станчева.

### **ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Копие на Акт за частна общинска собственост с № 5737 от 18.02.2025 г.;
2. Копие на Решение №493 от 25.11.2019г.;
3. Копие на Решение №187 от 12.10.2023г.;
4. Копие на Решение №165 от 09.10.2024г.
5. Копие на Решение №18 от 29.01.2025г.
6. Скица на поземления имот с идентификатор 52218.546.349;
7. Копие на Договор от 04.07.2018г. за покупко-продажба;

8. Копие на Заявление с вх.№1240 от 02.10.2024г.
9. Копие на Заявление с вх. №269 от 21.02.2025г.
10. Копие на данъчна оценка № 6101013246 от 18.02.2025г.;
11. Доклад за пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД;
12. Удостоверение за търпимост на строежи №259 от 24.02.2025г.;
13. Становище на Главен архитект на Община Априлци.

**ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ**  
*Кмет на Община Априлци*



Съгласувал:.....  
**Северина Лозанова**  
*Адвокат на Община Априлци*

Изготвил: .....  
**инж. Христо Делийски**  
*Старши специалист „Общински имоти,  
земи и общински пазари”*





Служба по вписванията гр. Троян	
Вх. рег. №	436 / 25 - 01 / 2025
Акт №	46 том II / дело № 310 / 2025г.
Партидна книга: том	стр.
Имотна парцела	
Д. Р. И. Я кв. №	20

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
ОБЩИНА АПРИЛЦИ ОБЛАСТ ЛОВЕЧ

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис и печат)

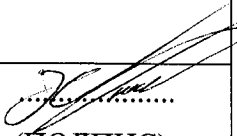
КМЕТ НА ОБЩИНА:  
инж. Тихомир Кукенски  
(име и фамилия)

Вписване по ЗС / ПЗ  
Служба по вписванията:  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
.....  
(име и фамилия)

А К Т № 5 7 3 7  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
Досие 157/3

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.02.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС, Решение 187 от 12.10.2023г. по гр. дело №823 от 2022г. на ТрРС и Решение №165 от 09.10.2024г. по гр. дело №239 от 2023г., на ТрРС, поправено с Решение №18 от 29.01.2025г. по гр. дело №239 от 2023г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	5/12 /пет дванадесети/ идеални части от застроен урегулиран поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 /пет две две едно осем точка пет четири шест точка три четири девет/, УПИ III /три/, кв. 58 /пет осем/, с ТПТ „Урбанизирана”, НТП „Ниско застрояване (до 10м.)”, с площ от 1297 /хиляда двеста деветдесет и седем/ кв.м., по КККР на гр.Априлци, кв.Острец, обл.Ловеч.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, град Априлци, кв. Острец, ул. „Отдых“ №50, ЕКАТТЕ 52218, УПИ III, кв. 58, ПИ с идентификатор 52218.546.349 по действащата КККР на град Априлци, одобрени със Заповед № РД – 18 – 49 / 31.08.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение в КККР е със Заповед: Няма изменение.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатори : 52218.546.348, 52218.546.356, 52218.546.361, 52218.546.362, 52218.546.363 и 52218.546.408
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2914,04 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Силвия А. [REDACTED] рова Станчева и Дойчин Д. [REDACTED] Станчев, притежаващи общо 7/12 идеални части.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС №4212/19.07.1966г., АЧОС №431/22.04.2005г., АЧОС №327/21.01.2013г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Априлци БУЛСТАТ № 000291627, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Христо Стоянов Делийски – Ст. специалист „ОИЗОП”  (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

200

Съдебна... 92  
 ДТ  
 19.01.2021 г.  
 Секретар: [Signature]

### РЕШЕНИЕ

№ 493

Съдебният акт е влязъл в  
 сила на 19.01.2021 г.  
 Р. съдия: [Signature]

гр. Троян, 25.11.2019

Служба по вписванията ар. Троян	
Дел. № 1583	101 - 0620 2021 г.
Акт № 141 том 1	дело № 712/2021 г.
Делна книга: том	стр.
Имотна партида	
Съдия по вписванията:	

### В ИМЕТО НА НАРОДА

Троянски районен съд, четвърти състав, в публично заседание на  
 двадесет и пети октомври две хиляди и деветнадесета година в състав:

Председател: Десислава Ютерова

секретаря Мария Станчева и в присъствието на прокурора

..... като разгледа докладваното от съдията - Ютерова гр.

дело № 712 по описа на ТРС за 2018 год., за да се произнесе - съобрази:

Виолета [Redacted] Станчева от гр. София е предявила срещу Дойчин Димитров Станчев и Силвия Алекс [Redacted] Станчева, двамата от гр. Свищев три обективно съединен иска с правно основание чл. 108 от Закона за собствеността, чл. 537 ал. 2 от ГПК и чл. 42 от ЗН. Ищцата твърди, че ответника Дойчин Димитров е неин брат, а втората ответница Силвия Станчева е негова съпруга. Предмет на настоящия процес е недвижими имот, находящ се в гр. Априлци, кв. „Острец”, за който имот Станчева твърди, че е техен наследствен, останал от тяхната майка Аксиния Станчева, която е починала през 2018 г, и като нейни наследници се явяват ищцата, първия ответник и техния баща Димитър Станчев, като и тримата притежават равни права от имота – по 1/3 ид. част. Веднага след смъртта на майка им, Дойчин Станчев се снабдил с нот. акт по давностно владение върху целия процесен имот. Като начало на това давностно владение Станчев представя саморъчно завещание от 2004 г., с което тяхната баба Цанка Р [Redacted] Матеева, починала през 2006 г., му е завещала цялото си движимо и недвижимо имущество към момента на смъртта си, което завещание ищцата намира за недействително. За установяване на изложените обстоятелства са ангажирани писмени и гласни доказателства, ищцата се явява лично в с. з. и пълномощника си адвокат Диана Петкова от САК, моли съда да уважи иска така, както е предявен, като признае ищцата за собственик и ответниците да бъдат осъдени да предадат собствеността и владението върху 1/3 ид. част от процесния имот, както и съответно да отмени издадения нот. акт до размера на нейните права и да обяви завещанието за недействително.

1151

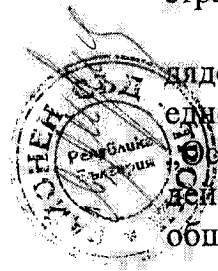
Ответниците Дойчин Станчев и Силвия Станчева са представили писмен отговор по реда на чл. 131 от ГПК в едномесечен срок, с който изцяло оспорват исковата претенция. В с. з. се явява първия от тях, двамата са представлявани от адв. Венелин Ангелов от ЛАК, който доразвива аргументите си в хода на процеса, като счита претенцията за неоснователна и недоказана. Ангажирани са гласни и писмени доказателства.

От приложените писмени доказателства: Нотариален акт № 008, том III, рег. № 2584, дело № 322 от 2018 г. на нотариус Б.Кожухаров, рег. № 337 на НК, копие от кадастрална карта с данни КРНИ на сграда с идентификатор 52218.546.349.1, удостоверение за наследници на Веско Ангелов Матеев от 18.04.1994 г., изд. от Община гр. Левски, завещание от 21.07.2004 г., протокол за обявяване на саморъчно завещание, съхранявано в нотариата от 23.04.2018 г., Декларация по чл. 4, буква „к“ от Правилника за вписванията от Дойчин Станчев от 10.05.2018 г., удостоверение за наследници на Цанка Р. Матеева изх. № АО-У-190 от 01.06.2018 г., изд. от Община гр. Левски, молба от Аксиния Станчева и Димитър Станчев до Районна прокуратура гр. Левски вх. № 556 от 26.05.1998 г., Нотариална покана от Виолета Станчева до Дойчин Станчев рег. № 349 от 15.06.2018 г., Отговор на нотариална покана от Дойчин Станчев от 04.07.2018 г., Пълномощно от Аксиния Р. Станчева рег. № 439 от 27.01.2017 г., извадка от Служба по вписване гр. Левски по партида на Цанка Р. Матеева, Строително разрешение № 108 от 1969 г., Скица на имота от 1998 г., Удостоверение от Областен управител Ловеч изх. № УДС-1337/19.01.1998 г., Удостоверение от Община Априлци изх. № 1331, Удостоверение за данъчна оценка от Община Априлци изх. № 1330, разписка за платено вилно място, Удостоверение от Община Априлци № 1327 от 28.07.1997 г., Извадка от Служба по вписване гр. Луковит и гр. Левски по партиди на Аксиния Р. Станчева, удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОНК от 27.09.2018 г., извадка от Общ регистър за 2017 г. на нотариус Любомира Аджарска относно пълномощно рег. № 439 от 27.01.2017 г., копие от нот. акт за покупко-продажба на недвижими имоти акт № 176, том I, н.д. № 36 от 2017 г. на Нели Найденова помощник-нотариус по заместване на Бойка Маринова, нотариус с рег. № 591 на НК с район на действие РС гр. Луковит, извадка от Служба по вписване гр. Троян по партида на Цанка Р. Матеева, писмо с вх. № 1651 от 20.03.2019 г. от МБАЛ „Д-р Димитър Павлович“ ЕООД гр. Свищов, писмо до Районна прокуратура гр. Левски и протокол от 25.05.2018 г. на нотариус Б. Кожухаров, от показанията на разпитаните свидетели: Вира Г. Стоянова, Мариета Нел Ангелова, Веселин Бончев, Петя Й. Паунова, Петко У. Петков и Венелин Н. Василев, Димитър Д. Станчев и Цвятко Б. Балевски, както и от заключението на допуснатата и назначена съдебно-графологическа

201

експертиза с вещо лице Милко Карадочев, съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

Ищцата Виолета Станчева и първия ответник Дойчин Станчев са брат и сестра, съответно втората ответница Силвия Станчева е съпруга на Станчев. Ищцата и първия ответник са наследници на своята майка Аксиния [REDACTED] Станчева, починала на 11.03.2018 г. От своя страна Аксиния Станчева е единствен наследник на своята майка и баба на страните Цанка В[REDACTED] Матеева, починала на 28.11.2006 г.



Видно от представените доказателства /строителни книжа/, бабата и дядото на страните Цанка и Веско Матееви са построили двуетажна еднофамилна жилищна сграда, със застр. площ 62 кв. м, в гр. Априлци, кв. "Обстрец", представляваща имот с идентификатор 52218.546.349.1 по действащата КККР на гр. Априлци, която сграда е построена върху имот – общинска собственост с идентификатор 52218.546.349.

По делото е представено саморъчно завещание от 21.07.2004 г., с което Цанка Матеева е завещала на своя внук Дойчин Станчев цялото си движимо и недвижимо имущество, които притежава. Завещанието е обявено с протокол от 23.04.2018 г. пред Нотариус Христо Кулев с р-он на действие РС – гр. Левски.

На 25.05.2018 г. Дойчин [REDACTED] Станчев и Силвия Алекс[REDACTED] Станчева са признати за собственици на целия процесен недвижим имот, придобит по давностно владение с нот. акт № 8, т. III, н. д. № 322/2018 г. на Нотариус Борис Кожухаров, рег. № 337 в НК.

Виолета Станчева излага в исковата си претенция, че процесния имот е собственост по наследство на тяхната майка Аксиния Станчева, когато ищцата е искала да отиде там, тя е уведомявала за това майка си и е вземала ключ от нея.

След смъртта на майка си, Станчева научила от брат си, че майка им е искала да му прехвърли имота. Дойчин Станчев притежавал пълномощно от 2017 г. от майка им, с което като единствен наследник и собственик на този имот, го упълномощава да се снабди с нотариален акт.

Станчева излага, че посетила процесния имот на 04.05.2018 г. и установила, че е сменена ключалката. Потърсила отговор от Дойчин Станчев, но не осъществила контакт с него и се принудила да му отпрати нотариална покана. От отговора, който получила, Станчева разбрала, че ответника се счита за собственик на процесния имот и се е снабдил с нот. акт по обстоятелствена проверка, както и че е обявил саморъчното завещания на тяхната баба.

На първо място и основния спор в настоящия казус е действителността на процесното завещание, което ищцата оспорва на няколко основания. Виолета Станчева излага, че баба им е страдала от заболяване, в резултата на което към момента на съставяне на завещанието, същата не е могла да разбира свойството и значението на действията си. В тази връзка по делото е представена медицинска

11731

Ответниците Дойчин Станчев и Силвия Станчева са представили писмен отговор по реда на чл. 131 от ГПК в едномесечен срок, с който изцяло оспорват исковата претенция. В с. з. се явява първия от тях, двамата са представлявани от адв. Венелин Ангелов от ЛАК, който доразвива аргументите си в хода на процеса, като счита претенцията за неоснователна и недоказана. Ангажирани са гласни и писмени доказателства.

От приложените писмени доказателства: Нотариален акт № 008, том III, рег. № 2584, дело № 322 от 2018 г. на нотариус Б.Кожухаров, рег. № 337 на НК, копие от кадастрална карта с данни КРНИ на сграда с идентификатор 52218.546.349.1, удостоверение за наследници на Веско Ангелов Матеев от 18.04.1994 г., изд. от Община гр. Левски, завещание от 21.07.2004 г., протокол за обявяване на саморъчно завещание, съхранявано в нотариата от 23.04.2018 г., Декларация по чл. 4, буква „к“ от Правилника за вписванията от Дойчин [REDACTED] Станчев от 10.05.2018 г., удостоверение за наследници на Цанка [REDACTED] Матеева изх. № АО-У-190 от 01.06.2018 г., изд. от Община гр. Левски, молба от Аксиния Станчева и Димитър Станчев до Районна прокуратура гр. Левски вх. № 556 от 26.05.1998 г., Нотариална покана от Виолета Станчева до Дойчин Станчев рег. № 349 от 15.06.2018 г., Отговор на нотариална покана от Дойчин Станчев от 04.07.2018 г., Пълномощно от Аксиния [REDACTED] Станчева рег. № 439 от 27.01.2017 г., извадка от Служба по вписване гр. Левски по партида на Цанка [REDACTED] Матеева, Строително разрешение № 108 от 1969 г., Скица на имота от 1998 г., Удостоверение от Областен управител Ловеч изх. № УДС-1337/19.01.1998 г., Удостоверение от Община Априлци изх. № 1331, Удостоверение за данъчна оценка от Община Априлци изх. № 1330, разписка за платено вилно място, Удостоверение от Община Априлци № 1327 от 28.07.1997 г., Извадка от Служба по вписване гр. Луковит и гр. Левски по партиди на Аксиния [REDACTED] Станчева, удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК от 27.09.2018 г., извадка от Общ регистър за 2017 г. на нотариус Любомира Аджарска относно пълномощно рег. № 439 от 27.01.2017 г., копие от нот. акт за покупко-продажба на недвижими имоти акт № 176, том I, н.д. № 36 от 2017 г. на Нели Найденова помощник-нотариус по заместване на Бойка Маринова, нотариус с рег. № 591 на НК с район на действие РС гр. Луковит, извадка от Служба по вписване гр. Троян по партида на Цанка [REDACTED] Матеева, писмо с вх. № 1651 от 20.03.2019 г. от МБАЛ „Д-р Димитър Павлович“ ЕООД гр. Свищов, писмо до Районна прокуратура гр. Левски и протокол от 25.05.2018 г. на нотариус Б. Кожухаров, от показанията на разпитаните свидетели: Вяра Б [REDACTED] за Стоянова, Мариета Н [REDACTED] Ангелова, Веселин [REDACTED] Бончев, Петя Йор [REDACTED] Паунова, Петко Х [REDACTED] Петков и Венелин Н [REDACTED] Василев, димитър Д [REDACTED] Станчев и Цветко Д [REDACTED] Балевски, както и от заключението на допуснатата и назначена съдебно-графологическа

202.

Другата група свидетели Петко Петков и Венелин Василев притежават имот в съседство до процесния. Дават показания, че имота е бил обрасъл и занемарен. От преди повече от десет години Дойчин Станчев е започнал да го разчиства и облагородява. Ответника е изкопал септична яма, поправил е покрива на къщата. В двора е имало няколко борове, които са били опасни и свидетелите са му помагали да ги отсече и изчисти двора. Петко Петков е косял двора и вземал тревата за животните си. Свидетелите излагат, че къщата е била собственост на бабата и дядото на Дойчин. През 2001 г. – 2003 г. там е идвала бабата на ответника с колата си. И след това изцяло грижите по поддръжката на имота е поел Дойчин. Свидетелите излагат, че през това време на ремонти и облагородяване на къщата, други хора там не са идвали. Свидетеля Цвятко Балевски е бил нает от Дойчин Станчев да извърши ремонта на покрива, изкопал е септичната яма, и тъй като ответника не живее там, активно му е помагал другия свидетел Петко Петков, който му е съсед.

Свидетеля Димитър Станчев е баща на ищцата и първия ответник. Излага, че имота в Априлци е наследствен от неговата съпруга, когато са били по-млади са ходили там, след това децата му са започнали да го ползват. Станчев излага, че съпругата му е упълномощила сина им Дойчин да се снабди с документи относно процесния имот, после тя е починала. Свидетеля излага, че земята, върху която е изградена вилата, не е общинска или държавна, тя е закупена от бащата на съпругата му. За завещанието на Цанка Матеева е научил миналата година, преди това не е знаел, че в полза на сина му е имало завещание.

По изслушаното и прието заключение на графологическата експертиза, се установява, че подписа за завещател е положен от Цанка Матеева.

При така изяснената фактическа обстановка съдът излага следните правни изводи: Предявени са няколко обективно съединени искове - Ищцата Виолета Станчева претендира собственост върху 1/3 ид.ч. от процесната сграда с идентификатор 52218.546.349.1 – иск с по чл. 108 от ЗС, иск за отмяна на констативен нотариален акт за собственост - чл. 537 ал. 2 от ГПК, иск по чл. 42 от ЗН за недействителност на саморъчно завещание.

Ответника Дойчин Станчев се позовава на процесното завещание като начало на придобивната давност в негова полза, /съответно и за втората ответница/.

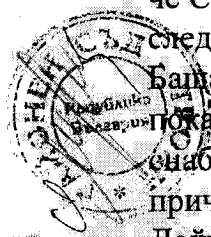
На първо място завещанието представлява едностранен строго формален личен акт, с който едно лице се разпорежда със своето имущество за след смъртта си. Според чл. 42, б. "б" от ЗН нищожно е саморъчно завещание когато при съставянето му не са спазени разпоредбите на чл. 25 от ЗН като едно от съществения изисквания на тази разпоредба е датирането на завещанието. В тази връзка ищцата е направила оспорване на действителността на процесното завещание. В

документация и се установява, че Цанка Матеева е била настанена за лечение в „Неврологично отделение” при МБАЛ – гр. Свищов за периода 14.08 – 29.08.1995 г., но не се съхраняват данни какво е било заболяването ѝ.

На 26.05.1998 г. Аксиния Станчева е депозирала молба до РП – гр. Левски за настаняването на Цанка Матеева на принудително лечение по чл. 36 от ЗНЗ. С писмо от 18.08.1998 г. на ДП – гр. Плевен е информирана РП – гр. Левски, че след прегледа на Цанка Матеева не е установено същата да страда от психично заболяване, което да налага лечение по смисъла на чл. 36 от ЗНЗ. Една част от разпитаните свидетели установяват в показанията си именно в какво състояние е била Цанка Матеева докато е живееела в гр. Левски. Свидетелите Вяра Стоянова и Мариета Ангелова са били съседи на Матеева в гр. Левски, когато тя е живееела там сама. Излагат, че е имала нормално поведение, но последните години е започнала да им създава много проблеми и е започнала да проявява неадекватност в действията си. Стоянова излага как е идвала до къщата посред нощ и е тропала с капаци от тенджера. Имало е случай, когато Матеева се била качила на гаража на Стоянова и е започнала да сваля цигли, като е казвала на свидетелката да събори постройката. Мариета Ангелова разяснява, че Матеева е пускала жалби срещу нейните синове, които са прокопали тунел до имота ѝ и са извършвали кражби. Имало е случай, когато Матеева е направила пожар в кухнята си и свидетелката Ангелова и съпруга ѝ са се притекли на помощ, иначе е щяла да изгори къщата. От показанията се установява, че Матеева им се е обаждала и е казвала, че умира, свидетелите са викали лекарски екип, който е оказвал помощ и след предписано лечение, дъщерята на Матеева е идвала да купи лекарства. Цанка Матеева е заявявала, че искат да я уморят. През последните години състоянието ѝ се влошило и се наложило дъщеря ѝ да я вземе при себе си в гр. Свищов да я гледа. След това къщата в гр. Левски била продадена. Установява се по делото, че Матеева не е поставяна под запрещение.

Свидетелката Петя Паунова излага, че познава Виолета Станчева и нейната майка, която е починала през 2018 г. Излага, че два пъти е ходила на тяхната вила в гр. Априлци, кв. „Острец”. Първия път е било през 2016 г., а последния път не са могли да влязат там, тъй като Виолета не е имала ключ. Свидетеля Веселин Бончев излага, че повече от 10 години живее заедно със ищцата, знае за наследствения ѝ имот в гр. Априлци, който представлява вила. Ходили са там няколко пъти. Последно Бончев е ходил там преди три години. Свидетеля си спомня за случай, когато през 2012 г. там са се събрали семейството на Дойчин Станчев, Виолета Станчева с двете си деца и Бончев, като тогава не е ставало дума, че ответника е собственик на имота. Свидетелите знаят, че процесния имот е наследствен.

имота, откриване на партиди за ток и вода на името на владелеца и други подобни; владението да е необезпокоявано, спокойно, несмушавано, т.е. действителният собственик да не се противопоставя на факта, че имотът се владее от трето лице – владелец; да не води дела срещу него; да не оспорва този факт по никакъв начин. В настоящия казус обаче бяха представени други доказателства. Аксиния Станчева е дала през 2017 г. пълномощно на сина си да подготви изготвянето на документ за собственост за процесния имот на нейно име. Въпреки това обаче е факт, че Станчев се снабдява с документ за собственост и то изцяло на свое име, след смъртта на своята майка.



Бащата на страните Димитър Станчев посочи в свидетелските си показания, че няколко пъти са започвали да подготвят документи за снабдяване с нотариален акт за къщата и дворното място, но по различни причини са спирали. В процеса беше доказано, че до м. май 2018 г. Дойчин Станчев не е заявявал собственически права върху този имот. Реално от този момент, той е демонстрирал пред ищцата поведението си на собственик върху процесния имот, като е ограничил достъпа ѝ до имота. Следователно Станчев не би могъл да се ползва от придобивната десетгодишна давност в своя полза и да се счита за едноличен собственик на имота, предмет на делото. За пълнота на изложението следва да се отбележи, че неправилно е тълкувана разпоредбата на чл. 115 от ЗС от пълномощника на ищцата – закона определя детето, като всяко физическо лице до навършване на пълнолетие /18 години/ и най-важното тук се има предвид - докато родителите упражняват родителски права.

При тези съображения иска по чл. 108 от ЗС се явява основателен и доказан и следва да бъде изцяло уважен. Налице са всички необходими реквизити: претенцията на невладеещия собственик Виолета Станчева за собствената си 1/3 ид. част от имота срещу владеещия несобственик Дойчин Станчев и Силвия Станчева, които владеят нейните части без правно основание. Ще следва съда да признае по отношение на Дойчин Станчев и Силвия Станчева, че ищцата е собственик на 1/3 ид. част от процесния имот и ответниците да бъдат осъдени да ѝ предадат владението. Ще следва да бъде също така уважен и иска по чл. 537 ал. 2 от ГПК, който е акцесорен по отношение на главния, а именно да бъде отменен констативния нот. акт до размера на 1/3 ид. част.

Иска по реда на чл. 42 от ЗН следва изцяло да бъде отхвърлен, предвид на горните изводи.

Страните претендират за присъждане на разноски. Виолета Станчева е представила списък по чл. 80 от ГПК за сумата от 2050 лева, а съответно ответника Дойчин Станчев – списък за сумата от 1000 лева. С оглед изхода на делото на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК ще следва ответниците да заплатят на ищцата сторени съдебно-деловодни разноски в размер на 1 366,67 лева, съразмерно с уважената част от иска. Ищцата

процеса не се установи, че Цанка Матеева от какво заболяване е страдала, но е факт, че същата не е поставяна под запрещение, както заяви и Виолета Станчева. Относно датата /както и другите зачертавания/ на завещанието, съда намира, че става ясно след изписване с думи, а видно и от протокола да обявяване на Нотариус Христо Кулев, датата на завещанието е 21.07.2004 г. Съда приема за доказано от графологическата експертиза, че подписа на завещател е на Цанка Матеева. Съда приема, че е налице едно валидно саморъчно завещание.

Съгласно чл. 27 ал. 1 от ЗН, лицето, в което се намира саморъчното завещание, трябва веднага след като узнае за смъртта на завещателя, да иска обявяването му от нотариус. Цанка Матеева е починала на 28.11.2006 г., саморъчното завещание е обявено с протокол от 23.04.2018 г., т. е. почти 12 години след смъртта на завещателя. Това е факт, който не случайно съда обсъжда, тъй като това доказва намеренията на ответника Дойчин Станчев. Майката на страните Аксиния Станчева умира през март 2018 г., като едва след нейната смърт ответника обявява завещанието и се снабдява с констативен акт за собственост по давност върху целия процесен имот /съответно заедно със съпругата си Силвия Станчева/.

Решаващия съд намира, че процесния имот е наследствен. Още в момента когато Цанка Матеева се е разпоредила с цялото си движимо и недвижимо имущество в полза на внука си Дойчин Станчев, същата не е била едноличен собственик и в частност по отношение на процесния имот в гр. Априлци. В процеса бяха събрани убедителни доказателства, че този имот е закупен и построен по времето на Цанка Матеева и нейния съпруг /дядо на страните Веско Матеев/, т. е. към момента на завещанието права върху имота е имала и майката на страните Аксиния Станчева.

Относно другия главен въпрос – института на придобивна давност. В случая съда приема, че предмет на делото е наследствен имот, от който съсобствени права имат ищцата, ответника и техния баща Димитър Станчев, който беше разпитан като свидетел по делото. Всеки сънаследник владее своята идеална част и държи частите на останалите сънаследници от общия имот. За да придобие собствеността по давност върху процесния имот, Дойчин Станчев следваше да установи по безспорен начин, че е променил намерението си и вече свои вещта като своя. В случая следва да са на лице следните елементи: - владението да бъде непрекъснато – установи се в процеса, че Станчев е посещавал имота през последните 10-15 години, като е правил ремонти, облагородявал го е; владението да е явно, а не скрито, т. е. владелецът трябва да манифестира поведение, което да не оставя никакво съмнение, че той упражнява фактическата власт за себе си. Владелецът следва да демонстрира открито намерение да стане собственик. Като изражение на намерението да се свои вещта (т. нар. animus) са всички онези действия по демонстриране на властта и управление на имота, както и деклариране на имота в данъчна служба на името на същият този владелец, заплащане на данъци и такси за

имота, откриване на партиди за ток и вода на името на владелеца и други подобни; владението да е необезпокоявано, спокойно, несмушавано, т.е. действителният собственик да не се противопоставя на факта, че имотът се владее от трето лице – владелец; да не води дела срещу него; да не оспорва този факт по никакъв начин. В настоящия казус обаче бяха представени други доказателства. Аксиния Станчева е дала през 2017 г. пълномощно на сина си да подготви изготвянето на документ за собственост за процесния имот на нейно име. Въпреки това обаче е факт, че Станчев се снабдява с документ за собственост и то изцяло на свое име, след смъртта на своята майка.



Бащата на страните Димитър Станчев посочи в свидетелските си показания, че няколко пъти са започвали да подготвят документи за снабдяване с нотариален акт за къщата и дворното място, но по различни причини са спирали. В процеса беше доказано, че до м. май 2018 г. Дойчин Станчев не е заявявал собственически права върху този имот. Реално от този момент, той е демонстрирал пред ищцата поведението си на собственик върху процесния имот, като е ограничил достъпа ѝ до имота. Следователно Станчев не би могъл да се ползва от придобивната десетгодишна давност в своя полза и да се счита за едноличен собственик на имота, предмет на делото. За пълнота на изложението следва да се отбележи, че неправилно е тълкувана разпоредбата на чл. 115 от ЗС от пълномощника на ищцата – закона определя детето, като всяко физическо лице до навършване на пълнолетие /18 години/ и най-важното тук се има предвид - докато родителите упражняват родителски права.

При тези съображения иска по чл. 108 от ЗС се явява основателен и доказан и следва да бъде изцяло уважен. Налице са всички необходими реквизити: претенцията на невладеещия собственик Виолета Станчева за собствената си 1/3 ид. част от имота срещу владеещия несобственик Дойчин Станчев и Силвия Станчева, които владеят нейните части без правно основание. Ще следва съда да признае по отношение на Дойчин Станчев и Силвия Станчева, че ищцата е собственик на 1/3 ид. част от процесния имот и ответниците да бъдат осъдени да ѝ предадат владението. Ще следва да бъде също така уважен и иска по чл. 537 ал. 2 от ГПК, който е акцесорен по отношение на главния, а именно да бъде отменен констативния нот. акт до размера на 1/3 ид. част.

Иска по реда на чл. 42 от ЗН следва изцяло да бъде отхвърлен, предвид на горните изводи.

Страните претендират за присъждане на разноски. Виолета Станчева е представила списък по чл. 80 от ГПК за сумата от 2050 лева, а съответно ответника Дойчин Станчев – списък за сумата от 1000 лева. С оглед изхода на делото на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК ще следва ответниците да заплатят на ищцата сторени съдебно-деловодни разноски в размер на 1 366,67 лева, съразмерно с уважената част от иска. Ищцата

следва да заплати на ответника сумата 333,33 лева разноски, съразмерно с отхвърлената част от иска.

Водим от изложеното съдът

**Р Е Ш И :**

ПРИЗНАВА на основание чл. 108 от ЗС за установено по отношение на Дойчин Д. [redacted] Станчев, ЕГН 7612 [redacted] 89 и Силвия Алек [redacted] Станчева, ЕГН 770 [redacted] [redacted], двамата с адрес: гр. Свищов, ул. „Алеко Константинов“ № [redacted] вх. Б. [redacted] ап. [redacted] че Виолета Д. [redacted] Станчева ЕГН [redacted] /311 [redacted], адрес: гр. София, ж. к. „Хаджи Димитър“, бл. 145 [redacted] е собственик на 1/3 идеална част от двуетажна еднофамилна жилищна сграда, със застр. площ 62 кв. м, в гр. Априлци, кв. „Острец“, представляваща имот с идентификатор 52218.546.349.1 по действащата КККР на гр. Априлци, като ОСЪЖДА Дойчин Д. [redacted] Станчев и Силвия Алек [redacted] Станчева ДА ПРЕДАДАТ владението на описания имот на Виолета Д. [redacted] Станчева.

На основание чл. 537 ал. 2 от ГПК ОТМЕНЯ нотариален акт № 8, т. III, № д. № 322/2018 г. на Нотариус Борис Кожухаров, рег. № 337 в НК до размера на 1/3 идеална част.

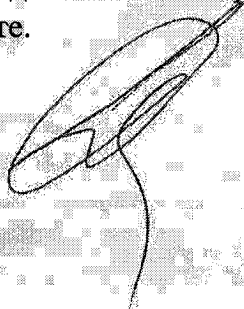
ОТХВЪРЛЯ КАТО неоснователен и недоказан, предявения от Виолета Д. [redacted] Станчева ЕГН 72 [redacted] 091, адрес: гр. София, ж. к. „Хаджи Димитър“, бл. [redacted] иск с правно основание чл. 42 от ЗН.

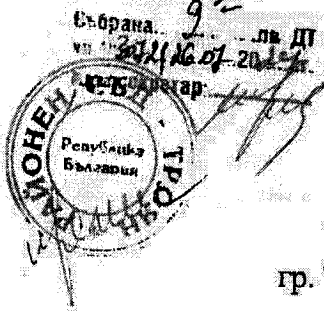
ОСЪЖДА Дойчин Д. [redacted] Станчев, ЕГН 7612 [redacted] 189 и Силвия Алек [redacted] Станчева, ЕГН 770 [redacted] [redacted], двамата с адрес: гр. Свищов, ул. „Алеко Константинов“ № 33, вх. Б, ет. 1 [redacted] да заплатят на Виолета Димитрова Ст [redacted] ЕГН 72 [redacted] 091, адрес: гр. София, ж. к. „Хаджи Димитър“, бл. 145, ап. 57 [redacted] та 1 366,67 – хиляда триста шестдесет и шест лева и 67 стотинки съдебно - деловодни разноски по делото, съразмерно с уважената част от исковата претенция.

ОСЪЖДА Виолета Д. [redacted] Станчева ЕГН 72 [redacted] 091, адрес: гр. София, ж. к. „Хаджи Димитър“, бл. [redacted] ап. 57 да заплати на Дойчин Д. [redacted] Станчев, ЕГН 7612 [redacted] 189 с адрес: гр. Свищов, ул. „Алеко Константинов“ № 33, вх. Б, ет. 1, ап. 15 сумата 333,33 – триста тридесет и три лева и 33 стотинки съдебно - деловодни разноски по делото, съразмерно с отхвърлената част от исковата претенция.

Решението подлежи на въззивно пред Ловешки окръжен съд в двуседмичен срок от съобщението на страните.

Районен съдия:





217

### РЕШЕНИЕ

№ 187  
гр. Троян, 12.10.2023 год.

Съдебният акт влязъл в  
сила на 11.10.2023 г.  
Р. съдия: .....

### В ИМЕТО НА НАРОДА

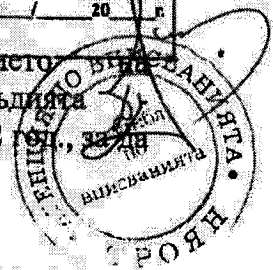
Троянски районен съд, втори състав, в открито съдебно заседание на  
дванадесети септември, две хиляди двадесет и трезвони и шестдесет

Троянски районен съд, втори състав, в открито съдебно заседание на дванадесети септември, две хиляди двадесет и трезвони и шестдесет	
Вх. рег. №	2263 / 26-го 2023
Актов №	264 том 1 / дело № 170/2023
ПРЕДСЕДАТЕЛ: СВЕТЛА ИВАНОВА	
Шияна партен	
Д.Т.	10-та кв. № 1 / 20 г.
Съдия по списванията:	



секретаря Емилия Петрова,

прокурора.....като разгледа докладваното от съдията  
Иванова.....гражданско дело № 823 по описа на ТРС за 2022 г.,  
се произнесе - съобрази:



Настоящото дело е образувано по искова молба вх.№5461 от  
21.11.2022г. на ТРС /оставена без движение/ от Виолета Димитрова  
Станчева, чрез адв. Диана Петкова срещу Дойчин Станчев, Силвия  
Станчева и двамата от гр.Априлци и срещу Община Априлци,  
представявана от Кмета инж. Тихомир Михайлов Кукенски.

Ищцата твърди, че е собственик по наследство от своята майка  
Аксиния Р. Станчева, на една трета идеална част от недвижим имот,  
находящ се в гр. Априлци, кв. Острец, ул. „Отг. 00, с идентификатор  
52218.546.349.1. Сочи, че имота е построен в Поземлен имот с  
идентификатор 52218.546.349 и като собственик на част от сградата,  
построена в имота, има право да изкупи съответната идеална част от  
поземления имот по реда на облекчената процедура на чл.35, ал. 3 от ЗОС.

Излага, че Община Априлци неправомерно, с Договор за покупко-  
продажба на недвижим имот от 04.07.2018г. е продала целия поземлен  
имот с идентификатор 52218.546.349 на брат и Дойчин Д. Станчев  
и неговата съпруга Силвия А. Станчева, които се снабдили с  
Нотариален акт по обстоятелствена проверка №008, том. III, рег. №2584,  
дело №322 от 2018г. на Нотариус Борис Кожухаров, рег. №337 на НК за  
цялата сграда.

Сочи, че с Решение №493 от 25.11.2019г. на Районен съд Троян по  
гр.д. №712/2018г., потвърдено с Решение №141 от 23.06.2020г. на Окръжен  
съд Ловеч по гр.д. №142/20г., и Определение №165/19.04.2021г. на ВКС-1  
ГО е установено по отношение на двамата ответници, че тя е собственик

на 1/3 (една трета идеална част) от сградата.

Твърди, че правото и на собственост създава за нея правото да закупи от общината една трета от поземления имот, в който сградата е построена.

Заявява, че за продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС е необходимо изпълнение на определен фактически състав, тъй като се касае до облекчена процедура, при която лица, собственици на идеални части от право на собственост върху законно построена сграда върху поземлен имот, имат право да изкупят по този ред само тези идеални части от правото на собственост върху имота, поради което моли да бъде постановено решение, по силата на което да бъде прогласена нищожността на договор за покупко - продажба на поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 от 04.07.2018г. между Община Априлци и Дойчин Д. [REDACTED] Станчев и Силвия Але [REDACTED] Станчева по отношение на 1/3 (една трета) идеални части.

С последващи уточняващи молби, в изпълнение на дадените от съда указания, ищцата, чрез проц.представител счита, че продажбата на целия поземлен имот е нищожна на основание чл.26, ал. 1, предл. 1 от ЗЗД, поради нарушение на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 30 и чл. 31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Обс – Априлци. Отделно от това твърди, че ответницата Силвия Станчева не притежава собственост в законнопостроената в поземления имот сграда, поради което моли на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 от ЗЗД да бъде прогласена нищожността на Договор за покупко продажба на поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 от 04.07.2018г. между Община Априлци и Дойчин Д. [REDACTED] Станчев и Силвия Але [REDACTED] Станчева по отношение на 1/3 (една трета идеална част) от поземления имот, като противоречащ на разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 30 и чл. 31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Обс – Априлци, алтернативно да бъде установена нищожността поради заобикаляне на закона. Претендира за разноси.

По реда на чл.131 ГПК, препис от искова молба, в едно с доказателствата е изпратена на ответниците Дойчин Д. [REDACTED] Станчев и Силвия Але [REDACTED] Станчева, които в законоустановения срок депозират писмен отговор, чрез упълномощен защитник – адв.Румен Котов, в който излагат съображения за неоснователност на претенцията.

Не оспорват обстоятелството, че ищцата е собственик на 1/3 идеална част от сградата, но считат, че към момента на извършване на продажбата на целия имот, ответниците Дойчин и Силвия са се легитимирали като собственици на целия имот, въз основа на нотариален акт, който не е бил отменен, поради което Общината е извършила продажбата правомерно, като е спазен редът по Наредбата за реда на управлението разпореждането

с общинско имущество приета от ОБНС-Априлци. Твърдят, че процесната покупко-продажба е извършена на основание чл.35, ал.3 от ЗОС, към който момент ответниците Станчеви са отговаряли на формалните изисквания на закона - сградата да е законна и купувачите да са нейни собственици.

Излагат, че сключването на договора за покупко-продажба на земя по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС се предпоставя от издаването на заповед от Кмета на общината, с която въз основа на събранието доказателства, се определят купувачите и условията на сделката. Считат, че въпросната заповед съставлява индивидуален административен акт, който подлежи на обжалване по реда на АПК, респективно ищцата, която е заявявала права върху сградата е била заинтересована страна и е могла да го обжалва по надлежния ред. Излагат, че без отмяна или изменение по надлежния ред на процесната заповед, договорът не може да бъде обявен за нищожен, защото сам по себе си неговото сключване не нарушава императивна форма, тъй като договорът „се основава“ на заповедта и по същество ищцата оспорва нейната законосъобразност.

В представена молба-допълнение към отговора на исковата молба се поддържа становище за неоснователност на претенциите. Излагат съображения, че от направените към исковата молба уточнения в последващи депозирани от ищцовата страна молби, с които ищцата е посочила като основание недействителността на договора - противоречие със закон по чл.26, ал.1, предл. 1 от ЗЗД, не става ясно в каква поредност се поддържат посочените нормативни основания, касаещи различни нарушения на закона.

В заключение намират за неоснователно твърдението в уточнителната молба, че Силвия Станчева не е собственик, с аргумент, че констативният нотариален акт, с който се установява правото на собственост върху сградата на двамата ответници (Дойчин и Силвия Станчеви), е отменен само до размер на 1/3 идеална част, респективно, за останалите 2/3 идеални части в лицето на двамата ответници, този акт е валиден.

По реда на чл.131 ГПК, препис от искова молба, в едно с доказателствата е изпратена на ответната Община Априлци. В законоустановеният срок е депозиран писмен отговор от адв.Северина Лозанова от ЛАК, пълномощник на ОБЩИНА АПРИЛЦИ, с БУЛСТАТ: 00291627, със седалище и адрес на управление: гр. Априлци, ул. „Васил Левски“ № 109, представлявана от кмета инж. Тихомир Кукенски, в който изразява становище за неоснователност на исковата претенция, тъй като се касае за сключен договор за покупко-продажба на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на общински имот - частна общинска собственост, при облекчените условия на ЗОС-без търг или конкурс- на собственика на законно построена сграда в общинския имот. Сочи, че в настоящият казус, за сключване на договора са били налице всички предпоставки -

ответниците Дойчин и Силвия Станчеви са се легитимирали като собственици на законно построена сграда с представен в община Априлци нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по давностно владение № 8, том III, рег. № 2584, дело № 322/2018г. на нотариус Борис Кожухаров, за сградата е издадено строително разрешение № 108/20.05.1969г. Излага, че въз основа на представените документи кметът на община Априлци правилно е преценил, че са налице предпоставките на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и на чл. 30 и чл. 31 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет - Априлци, и е издал заповеди по реда на чл. 30, ал. 2 от ЗОС и е сключил договора за покупко-продажба. Подробно в изложението описва процедурата по сключване на разпоредителната сделка - подаване на заявление до община Априлци от страна на собственика на законно построена сграда, придружена с документи, доказващи законността на сградата и легитимиращи заявителите като нейни собственици, а след положително становище на главния архитект на общината относно статута на сградата, Кметът издава заповед, в която се определят условията на сделката, и се сключва договор. Твърди, че са спазени изискванията и за издаване на административните актове - заповеди на кмета на общината и за сключване на облигационния договор за покупко-продажба. Издадени са заповеди от 14.06.2018г. с номера 196 и 197, с които е наредено да се сключат договори за покупко-продажба на поземления имот с определяне на дължимите режийни разноски, местен данък и продажна цена. Сочи, че заповедите са връчени на ответниците Дойчин и Силвия Станчеви, които са заплатили определената им продажна цена, местен данък и режийни разноски, и е сключен договорът за покупко-продажба на поземления имот.

Излага се, че представеното от ищцата Решение № 493/25.11.2019г. на Районен съд - Троян по гр.д. № 712/2018г., потвърдено с решение № 141/23.06.2020г. на Ловешкия окръжен съд и недопуснато до касационно обжалване, не обвързва община Априлци, тъй като тя не е била страна по воденото между страните гражданско дело и то няма сила на пресъдено нещо спрямо община Априлци, поради което ищцата не може да се позовава на това решение с искане за прогласяване нищожиност на сключен договор с община Априлци.

Твърди се, че към момента на сключване на договора от 04.07.2018г. ответниците Дойчин и Силвия Станчеви са били собственици на законно построената сграда, те са заплащали данъци и такси за имота.

Сочи се, че продажбата предхожда не само съдебните решения, но дори и предявяването на иска от страна на ищцата, като за община Априлци не е възможно да знае и предполага какви спорове ще възникнат евентуално между наследници и собственици, за да откаже извършването на процедурата по чл. 35, ал. 3 от ЗОС. В заключение счита, че Кметът на

общината е действал законосъобразно, изцяло в правомощията си и следвайки разпоредбите на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и на НПУРОИ, а настъпилите впоследствие промени, породени от водените между ищцата и другите двама ответници граждански спорове, не могат да се отразят на действителността на сключената на 04.07.2018г. сделка по купко-продажба, тъй като действителността се преценява към момента на сключването на сделката, а не по-късно и не зависи от настъпилите след датата на сключването ѝ юридически факти.

От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в съвкупност, съгласно разпоредбата на чл.325 ГПК се установи от фактическа и правна страна следното:

Установено е в настоящото производство, а и това обстоятелство не се оспорва, че ищцата Виолета Д. [REDACTED] Станчева е собственик по наследство от своята майка Аксиния В. [REDACTED] Станчева, на една трета идеална част от недвижим имот, представляващ двуетажна жилищна сграда, със застроена площ от 62 кв.м., с идентификатор 52218.546.349.1, построена в Поземлен имот с идентификатор 52218.546.349, находящ се в гр. Априлци, кв. Острец, ул. [REDACTED] 20.

Не се оспорва обстоятелството, че по силата на Решение №493 от 25.11.2019г. на Районен съд Троян по гр.д. №712/2018г., потвърдено с Решение №141 от 23.06.2020г. на Окръжен съд Ловеч по гр.д. №142/20г., и Определение №165/19.04.2021г. на ВКС-1 ГО е установено по отношение на Дойчин Д. [REDACTED] Станчев и Силвия А. [REDACTED] Станчева, че ищцата е собственик на 1/3 (една трета идеална част) от сградата.

Установено е, че с Договор за купко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018г., Община Априлци е продала целия поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 на ответниците Дойчин Д. [REDACTED] Станчев и неговата съпруга Силвия А. [REDACTED] Станчева, които са се легитимирали като собственици за цялата сграда, по силата на констативен Нотариален акт №008, том. III, рег. №2584, дело №322 от 2018г. на Нотариус Борис Кожухаров, рег. №337 на НК, изготвен по обстоятелствена проверка.

Издадени са две заповеди от Кмета на Община Априлци от 14.06.2018г. с номера 196 и 197, с които е наредено да се сключат договори за купко-продажба на поземления имот с определяне на дължимите режийни разноски, местен данък и продажна цена, които са връчени на ответниците Дойчин и Силвия Станчеви.

Установява се, че ответниците Дойчин и Силвия Станчеви са заплатили определената им продажна цена, местен данък и режийни разноски, след което е сключен Договор за купко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018г.

Тази фактическа обстановка е безспорно установена. ??

На първо място следва да се обсъди въпроса дали е правен

интерес у ищеца за предявяване на този иск – за прогласяване нищожността на договора, сключен между двамата ответници Дойчин Д. Станчев и Силвия А. Станчева от една страна и Община Априлци от друга. Съдът намира, че такъв е налице. Според тълкувателно решение № 7 от 13.01.2023 г. на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии (ОСГТК) на Върховния касационен съд (ВКС), нищожността на договора по чл. 35 ЗОС може да бъде прогласена само при предявен от трето лице иск за нищожност на договора.

Така предявеният иск съдът намира за основателен и доказан, поради следните съображения: Видно е от приобщените по делото доказателства, че Виолета Станчева е собственик по наследство от своята майка на 1/3 ид.ч. от сграда с идентификатор 52218.546.349.1, което обстоятелство обосновано е установено от представените по делото Решение №493 от 25.11.2019г. на Районен съд Троян по гр.д. №712/2018г., потвърдено с Решение №141 от 23.06.2020г. на Окръжен съд Ловеч по гр.д. №142/20г., и Определение №165/19.04.2021г. на ВКС-1 ГО.

Видно е, че с Договор за покупко- продажба на недвижим имот от 04.07.2018г., Община Априлци е продала целия поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 на ответниците Дойчин Д. Станчев и неговата съпруга Силвия А. Станчева, които са се легитимирали като собственици за цялата сграда, по силата на констативен Нотариален акт №008, том. III, рег. №2584, дело №322 от 2018г. на Нотариус Борис Кожухаров, рег. №337 на НК, изготвен по обстоятелствена проверка. В тази връзка следва да се отбележи, че в производството по чл. 587 ГПК, дейността на нотариуса не е свидетелстваща, каквато е при останалите нотариални производства, а решаваща. Нотариусът не удостоверява юридически факти, а се произнася по съществуването на едно право, ето защо, съдържащата се в нотариалния акт по чл. 587 ГПК констатация за принадлежността на правото на собственост, респ. на ограниченото вещно право, представлява правен извод на нотариуса, а не удостоверен от него факт и поради това е извън доказателствената сила на документа нотариален акт, определена по смисъла на чл. 179, ал. 1 ГПК. Констативният акт, с който съпрузите Дойчин и Силвия Станчеви се легитимират като собственици, не променя правото на собственост на ищцата по отношение на 1/3 ид.ч. от сградата.

Разпоредбата на чл.35 ал.III от ЗОС създава облекчен режим за продажба на земя, частна общинска собственост без търг или конкурс на собственика на законно построена върху нея сграда.

Ищцата се позовава на нарушение на разпоредбата на чл.35 ал.III от ЗОС и в този смисъл поддържа, че договора противоречи на закона и моли да бъде прогласен за нищожен по отношение на 1/3 ид.ч. част. Противоречието на закона представлява несъобразяване с

предписанията на императивни правни норми. Безспорно е в настоящия случай, че цитираната разпоредба на чл.35 ал.ІІІ от ЗОС е предвидила възможност за продажба на имот, частна общинска собственост без търг или конкурс на собственика на законно построена върху нея сграда, като препраща към конкретен ред, детайлно уреден в наредбата по смисъла на чл.8 ал.2 от ЗОС. Характера на тази норма е императивен. Тя урежда изключението от общото правило, визирано в чл.35 ал.І от ЗОС и ясно и точно са посочени предпоставките за прилагане на този ред – купувач може да бъде само лице, притежаващо законно построена сграда върху имота. От доказателствата по делото обаче се установява, че ответниците Дойчин и Силвия Станчеви, към момента на сключване на договора с Община Априлци не са били в кръга на лицата, които са могли да придобият целият имот по този облекчен ред, което обстоятелство е достатъчно, за да се приеме, че договора с Община Априлци е сключен в нарушение на закона. Не е необходимо да се изследват конкретните норми на Наредбата по смисъла на чл.8 ал.2 от ЗОС. Без значение е, че при сключване на договора са представени всички изискващи се доказателства и че както се твърди от Община Априлци, към момента на сключване на договора на тях не им е било известно, че ищцата има права върху имота. Същественото в случая е, че молителите не са отговаряла на условията и не са били собственици на цялата сграда с идентификатор 52218.546.349.1, поради което и сключения договор е нищожен, като противоречащ на закона. За преодоляването на това състояние, следва да бъде прогласена нищожността на договор за покупко- продажба на недвижим имот от 04.07.2018г., сключен между Община Априлци и Силвия и Дойчин Стойчеви, на основание чл.35 ал.ІІІ от ЗОС, с който на Силвия и Дойчин Стойчеви е продаден общински имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 52218.546.349, находящ се в гр. Априлци, кв. Острец, ул. „Отдих“ №50, до размер 1/3 ид.ч.



С оглед изхода на спора на ищцата се дължат всички сторени по делото разноски в общ размер на 860.00 лева, от които : 800.00 лева адвокатско възнаграждение, 50.00 лева ДТ и 10.00 лева такса за вписване на ИМ, съобразно представен на л.196 ГПК списък на разноските.

По изложените съображения съдът

**Р Е Ш И**

**ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА** на Договор за покупко – продажба на недвижим имот от 04.07.2018г., сключен между Община Априлци и Дойчин Д. [redacted] Станчев, ЕГН 761 [redacted] 9 и Силвия А. [redacted] дрова Станчева, ЕГН 77 [redacted] 417, на основание чл.35 ал.ІІІ от ЗОС, с който на Силвия и Дойчин Стойчеви е продаден общински имот, представляващ

Поземлен имот с идентификатор 52218.546.349, находящ се в гр. Априлци, кв. Острец, ул. „Отдих“ №50, за сумата 8398.22 /осем хиляди триста деветдесет и осем лева и двадесет и две стотинки/ лева, вписан в СВ при РС-Троян под №119, том VI, дв.вх.регистър 1769 от 04.07.2018г., до размер на 1/3 идеална част.

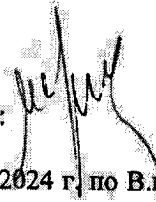
Осъжда на основание чл.78 ал.1 ГПК, Дойчин Димитров Станчев, ЕГН 761289, Силвия Атанасова Станчева, ЕГН 771417 и Община Априлци, с Булстат №000291627, представлявана от Кмета Тихомир Кукенски да заплатят на Виолета Димитрова Станчева, ЕГН 73091 сторените по делото разноски в размер на 860.00 /осемстотин и шестдесет/ лева, съобразно представен на л.196 ГПК списък на разноските.

Решението може да се обжалва в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Ловешки окръжен съд.

Районен съдия:



Вярно с оригинала при Троянски районен съд. АРХИВАР:



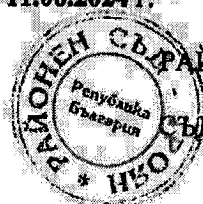
Настоящото решение е обжалвано и с решение № 66/12.04.2024 г. по В.гр.д. № 63/2024 г. на ОС-Ловеч

ПОТВЪРЖДАВА Решение №187/12.10.2023г., постановено по гр.д.№ 823/2022г. на РС Троян, като правилно и законосъобразно.

ОСЪЖДА ДОЙЧИН ДИМИТРОВ СТАНЧЕВ с ЕГН 761289, СИЛВИЯ АЛЕКСАНДРОВА СТАНЧЕВА с ЕГН 771417 И ОБЩИНА АПРИЛЦИ с БУЛСТАТ №000291627, представлявана от Кмета Тихомир Кукенски, ДА ЗАПЛАТЯТ на ВИОЛЕТА ДИМИТРОВА СТАНЧЕВА с ЕГН 73091, сумата 600 (шестстотин) лева, представляваща направени разноски.

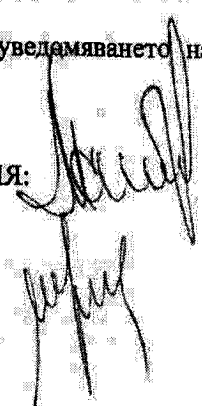
Решението може да се обжалва пред ВКС в 1-месечен срок от уведомяването на страните, при наличие на предпоставките по чл.280 от ГПК.

Решението е влязло в законна сила на 11.06.2024 г.



РАЙОНЕН СЪДИЯ:

СЪД. АРХИВАР:



Събрание № 129/2024 г.  
 5-та сесия  
 09.10.2024 г.  
 11:00 ч.  
 Адрес секретар

**РЕШЕНИЕ**  
 № 165

Съдебният акт е в сила от 31.10.2024 г.  
 Р. съдия

гр. Троян, 09.10.2024 година

В ИМЕТО НА НАРОДА

Служба по вписванията гр. Троян	
Вх. рег. №	494 / 28-04-2025
Акту №	73 том 1 / дело № 005/2025 г.
Партична книга: том	стр.
Имотна карта №	
Д.Т.	10 кв. №

Троянски районен съд  
 на десети септември  
 в публично заседание, в състав:

първи състав  
 две хиляди

ПРЕДСЕДАТЕЛ: АНТОАНЕТА СИМЕОНОВА

Секретар: Цонка Банчева,  
 като разгледа докладваното от съдията  
 гражданско дело № 239 по описа на съда за 2023 година  
 и за да се произнесе, взе предвид следното:

СЪДЕБЕН СЪДЪТ  
 ДИМИТРОВ  
 КУКЕНСКИ

Съдът е сезиран с иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД, предявен от Димитър Димитров Станчев от гр. Свищов против Дойчин Димитров Станчев и Силвия Алексиевна Станчева, и двамата от гр. Априлци, обл. Ловеч, както и срещу Община Априлци, представлявана от кмета Тихомир Кукенски.

Ищецът твърди в ИМ, че е собственик на 1/3 ид.ч. от недвижим имот с идентификатор № 52218.546.346.1, находящ се в гр. Априлци, ул. „Отду“ № 50, придобит по наследство от съпругата му Аксиния Ве Станчева. Твърди, че като собственик на част от сградата, построена в имот с идентификатор № 52218.546.346, той имал право да закупи съответната ид. част от имота по облекчената процедура на чл.35, ал.3 от ЗОС.

С молба с вх. № 3341/25.06.2024 г. ищецът е направил уточнение на иска, съобразно решение № 364 от 17.06.2024 г., постановено по гр.д. № 2110/2023 г., Първо гражданско отделение на ВКС, като е посочил, че претенцията му касае собствеността върху 1/12 ид. част от поземления имот.

Ищецът твърди, че Община Априлци неправомерно е продала целия недвижим имот с договор за покупко-продажба на недвижим имот от 06.07.2018 г. на сина му Дойчин Димитров Станчев и неговата съпруга Силвия Алексиевна Станчева.

Ищецът твърди, че договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. е нищожен на основание чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД поради нарушение на чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.30 и чл.31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Априлци. Направено е искане съдът да постанови решение, с което да прогласи нищожността на основание чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. относно ПИ с идентификатор № 52218.546.346.1, сключен между Община Априлци и Дойчин Димитров Станчев и Силвия Алексиевна Станчева по отношение на 1/12 ид.ч. от поземления имот, като протърещач на разпоредбата на чл.35, ал.3 от

ЗОС и чл.30 и чл.31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Априлци.

Ищецът претендира присъждане на направените в производството разноски.

Ответниците Дойчин Д. [REDACTED] Станчев и Силвия Алена [REDACTED] Станчева са представили отговор на ИМ чрез адв. Румен Котов от САК, в който е взето становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск. Пълномощникът на ответниците оспорва предявения иск, като твърди, че процесният договор не е нищожен. Направено е искане да бъде отхвърлена предявената претенция, като съдът присъди на ответниците направените в производството разноски.

След постановяване на решение № 364 от 17.06.2024 г., постановено по гр.д. № 2110/2023 г., Първо гражданско отделение на ВКС и след допълнителната молба на ищеца, с което заявява, че претенцията му касае само 1/12 ид. ч. от имота, ответниците са представили молба-становище, чрез адв. Котов, в която е заявено, че не оспорват предявения иск за тази 1/12 ид. част от имота.

Община Априлци е представила отговор по реда на чл.131 ГПК чрез своя пълномощник адв. Северина Лозанова от АК-Ловеч, в който е взето становище за неоснователност на предявения иск и е направено искане той да бъде отхвърлен. Адв. Лозанова е обосновала твърдения, че процесният договор за покупко-продажба е сключен при осъществен изцяло сложен фактически състав на разпоредителната сделка. Изложено е също, че към момента на сключване на договора-04.07.2018г. за Община Априлци не е съществувало съмнение кой е бил собственик на законно построената сграда.

С представена допълнителна молба, след постановяване на решение № 364 от 17.06.2024 г., постановено по гр.д. № 2110/2023 г., Първо гражданско отделение на ВКС, ответната община Априлци е направила признание на иска до размера на 1/12 ид. ч. от процесния имот.

В съдебно заседание ищецът не се явява, представлява се от пълномощника си адв. Диана Петкова от САК, която прави искане предявеният иск да бъдат уважен съобразно признанието на ответната страна, като адв. Петкова претендира присъждане на разноски.

Ответниците Дойчин Станчев и Силвия Станчева не се явяват в с.з. и не се представляват от своя процесуален представител - адв. Румен Котов от САК, който е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие и е заявил, че не оспорва иска до размер на 1/12 ид. част от процесния имот. Моли да не се присъждат разноски в тежест на ответниците, а алтернативно прави искане и на тях да се присъдят разноски с оглед намаляване на исковата претенция, равнозначно на оттегляне на иска до 3/12 ид. части.

Ответната Община Априлци не се представлява в с.з. от представляващия я кмет Тихомир Кукенски, нито от пълномощника ѝ адв. Северина Лозанова от ЛАК. От последната е постъпила писмена молба, с която е направено признание на иска за 1/12 ид. ч. от процесния имот и е поискано да не бъдат възлагани разноски в тежест на ответника.

*Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във връзка с чл. 12 ГПК, намира за установено следното:*

Установено е по делото, че с договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. Община Априлци е продала целия поземлен

имот с идентификатор 52218.546.349 на ответниците Дойчин Димитров Станчев и неговата съпруга Силвия Александрова Станчева, които са се легитимирали като собственици за цялата сграда, по силата на нотариален акт № 008, том III, рег. № 2584, дело № 322 от 2018 г. на нотариус Борис Кожухаров, рег. №337 на НК, изготвен по обстоятелствена проверка. Издадени са две заповеди от Кмета на Община Априлци от 14.06.2018г. с номера 196 и 197, с които е наредено да се сключат договори за покупко - продажба на поземления имот с определяне на дължимите режийни разноски, местен данък и продажна цена, които са връчени на ответниците Дойчин и Силвия Станчеви. Установява се, че ответниците Дойчин и Силвия Станчеви са заплатили определената им продажна цена, местен данък и режийни разноски, след което е сключен процесният договор за покупко- продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г.

Ищецът оспорва действителността на договора с твърдения, че същият е нищожен поради противоречие със закона – с разпоредбите на чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.30 и чл.31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Априлци по отношение на притежаваната от него 1/12 ид. част от имота.

С Решение № 364 от 17.06.2024 г. на ВКС-1 ГО е установено по отношение на Дойчин Димитров Станчев и Силвия Александрова Станчева, че ищецът е собственик на 1/12 идеална част от сграда с идентификатор № 52218.546.346.1, находяща се в гр.Априлци, ул. „Отг...“ 0.

След постановяване на решението между страните не се спори по обстоятелството относно притежаваната от ищеца собственост върху 1/12 ид.ч. от процесната сграда.

Във връзка с направеното уточнение от ищеца и признанието на ответниците, съдът счита, че следва да уважи предявения иск и да прогласи нищожността на основание чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД на договор за покупко- продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. относно ПИ с идентификатор № 52218.546.346.1, сключен между Община Априлци и Дойчин Димитров Станчев и Силвия Александрова Станчева по отношение на 1/12 ид.ч. от поземления имот, като противоречащ на разпоредбата на чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.30 и чл.31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Априлци.

#### **По разноските:**

С оглед изхода на делото ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят направените от ищеца разноски в размер на 680.00 лв., включващи заплатена държавна такса и адвокатско възнаграждение.

Ответниците Дойчин и Силвия Станчеви също претендират разноски за частта на оттеглената претенция 3/12 ид. части. Съдът счита, че искането е неоснователно, тъй като не се касае за оттегляне на иска, а за изменение съобразно постановеното решение на ВКС.

Неоснователни са възраженията на ответниците, че разноски не следва да се присъждат на ищеца предвид направеното признание на иска. Видно е, че становищата и на двете ответни страни в изложените отговори на ИМ, че предявеният срещу тях иск е неоснователен и те оспорват същия. Едва след постановеното решение на ВКС и след уточнението съобразно него на претенцията на ищеца за 1/12 ид. ч. от процесния имот, ответниците признават правото на собственост за тази идеална част на ищеца и в тази връзка не оспорват предявения иск за прогласяване нищожност на договора за тази ид. част от имота.

Мотивиран от горното и на основание чл.235 от ГПК, съдът

Р Е Ш И :

**ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖЕН** на основание чл. 26, ал.1, пр.1 от 33Д договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. относно ПИ с идентификатор № 52218.546.346.1, сключен между Община Априлци и Дойчин Димитров Станчев и Силвия Александрова Станчева по отношение на 1/12 (една дванадесета идеална част) ид. ч. от поземления имот, като противоречащ на разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 30 и чл. 31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Априлци.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК Дойчин Димитров Станчев, ЕГН [REDACTED] 89 и Силвия Александрова Станчева, ЕГН [REDACTED] 770 [REDACTED] 1417, и двамата с адрес: гр. Априлци, общ. Ловеч, ул. "Отдигане" № 30, да заплатят на Димитър Димитров Станчев, ЕГН [REDACTED] 404, с адрес: гр. Свищов, ул. "Филип Тотю" № 3, сумата 340.00 (триста и четиридесет) лева, представляваща разноски в производството.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 от ГПК Община Априлци, БУЛСТАТ: 000291627, с адрес: гр. Априлци, ул. „Васил Левски“ № 109, представлявана от кмета Тихомир Куkenски, да заплати на Димитър Димитров Станчев, ЕГН 5402015404, с адрес: гр.Свищов, ул. „Филип Тотю“ № 3, сумата 340.00 (триста и четиридесет) лева, представляваща разноски в производството.

Решението може да се обжалва пред Окръжен съд гр.Ловеч в двуседмичен срок от връчването му на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

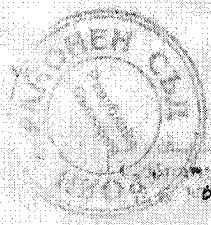
Вярно с оригинала при Троянски районен съд:

СЪД АРХИВАР:

Настоящото решение не е обжалвано и е влязло в законна сила на 31.10.2024 г.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

СЪД АРХИВАР:



# РЕШЕНИЕ

гр. Троян

Съдебният акт е влязъл в сила на 29.01.2025 г.

Съдебният акт е влязъл в сила на 29.01.2025 г.	
Вх. рег. № 494	28.01.2025
Акт № 73	том I / дело № 055 / 2025 г.
Применява се:	стр.
Применява се:	стр.
Иск по описа № 10	в закрита форма по описа № 10

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ТРОЯН, I-ВИ СЪСТАВ - ГРАЖДАНСКИ,** в закрито заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и пет години

в следния състав:

Председател: Антоанета М. Симеонова

като разгледа докладваното от Антоанета М. Симеонова Гражданско дело № 20234340100239 по описа за 2023 година

*Производството е по реда на чл.247 от Гражданския процесуален кодекс.*

В Троянски районен съд е образувано гр. д. № 239 по описа на съда за 2023 г. по иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД, предявен от Димитър Д. [redacted] Станчев от гр. Свищов против Дойчин Д. [redacted] Станчев и Силвия Александрова Станчева, и двамата от гр. Априлци, обл. Ловеч, както и срещу Община Априлци, представлявана от кмета Тихомир Кукуенски.

Съдът е постановил решение № 165 от 09.10.2024 г., с което е уважил предявения иск и е прогласил за нищожен на основание чл. 26, ал. 1, пр.1 от ЗЗД договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. относно ПИ с идентификатор № 52218.546.346.1, сключен между Община Априлци и Дойчин Д. [redacted] Станчев и Силвия Александрова Станчева по отношение на 1/12 (една дванадесета идеална част) ид. ч. от поземления имот, като противоречащ на разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 30 и чл. 31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Априлци.

Постъпила е молба от ищеца Димитър Д. [redacted] Станчев, чрез пълномощника му адв. Диана Петкова, в която е посочено, че в диспозитива на решението съдът е допуснал очевидна фактическа грешка, като при посочване номера на идентификатора на имота е сгрешена последната цифра.

Съдът е уведомил страните за производството по чл.247 от ГПК, като в указания 7-дневен срок не е постъпил отговор и не е изразено становище от страните.

Съдът, като съобрази постъпилата молба, намира, че следва да поправи допуснатата очевидна фактическа грешка в диспозитива на решение №.165 от 09.10.2024 г., като бъде посочено, че се прогласява за нищожен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. относно ПИ с

идентификатор № 52218.546.349.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл.247 ГПК, съдът

### РЕШИ:

**ДОПУСКА** поправка на очевидна фактическа грешка в решение № 165 от 09.10.2024 г., постановено по гр. д. № 239 по описа на Троянски районен съд за 2023 г., като диспозитивът на решението следва да се счита следния:

**ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖЕН** на основание чл. 26, ал.1, пр.1 от ЗЗД договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.07.2018 г. относно ПИ с идентификатор № 52218.546.349, сключен между Община Априлци и Дойчин Димитров Станчев и Силвия Антоанетова Станчева по отношение на 1/12 (една дванадесета идеална част) ид. ч. от поземления имот, като противоречащ на разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 30 и чл. 31 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Априлци.

*Решението може да се обжалва пред Окръжен съд гр.Ловеч в двуседмичен срок от връчването му на страните.*

Съдия при Районен съд – Троян:

Вярно с оригинала при Троянски районен съд.

Съд. деловодител:

Настоящото решение не е обжалвано и е влязло в законна сила на **21.02.2025 година.**

РАЙОНЕН СЪДИЯ

Съд. деловодител:

На 28.02.2025 г., МАРИН ЦВЕТКОВ, нотариус в район РС ТРОЯН с рег. № 626 на Нотариалната камара, удостоверявам верността на този препис, снет от: ПРЕПИС на официален (частен) документ представен ми от: ДИАНА НИНОВА ПЕТКОВА, ЕГН: 7502086410, АДРЕС: гр. София - Приносител, като в първообраза нямаше зачерквания, прибавки, поправки и други особености.

Рег. № 267

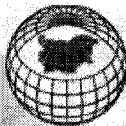
Събрана такса: 6.00 лв. с ДДС

Нотариус:

МАРИН ЦВЕТКОВ

Район на действие  
РС ТРОЯН

Република България



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-287422-18.02.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.546.349**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Априлци**, общ. **Априлци**, обл. **Ловеч**, одобрени със **Заповед №РД-18-49/31.08.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: гр. **Априлци**, п.к. **5641**, ул. **ОТДИХ №50**

Площ: **1297 кв.м**

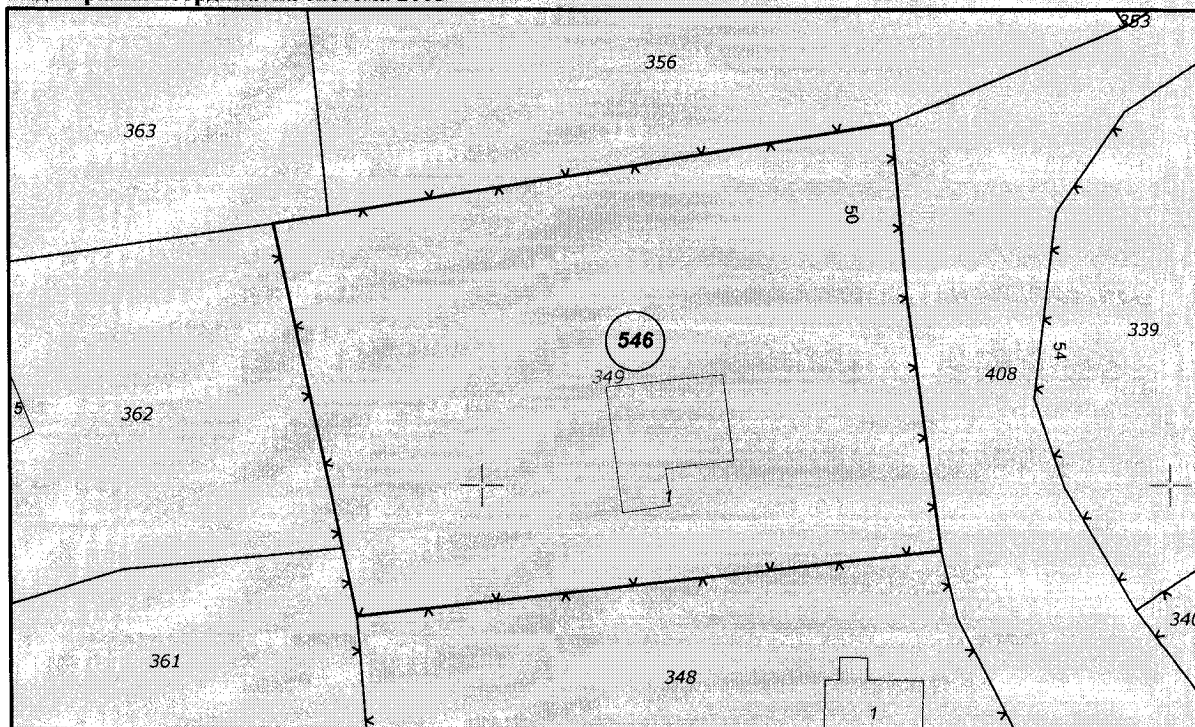
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **121**, квартал: **58**, парцел: **III**

Кадастрална координатна система 2005

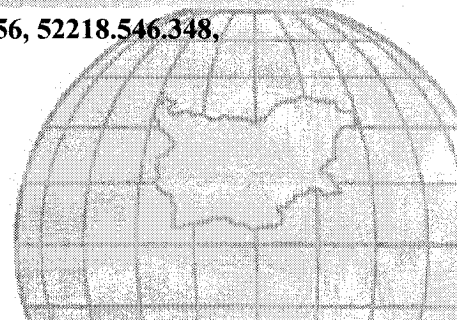


М 1 : 500

Съседни: **52218.546.408, 52218.546.362, 52218.546.361, 52218.546.356, 52218.546.348, 52218.546.363**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-287422-18.02.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-136299-18.02.2025 г.  
Код за достъп: **a7240cdac35a**





**ДОЙЧИН ДИМИТРОВ СТАНЧЕВ**

Няма данни за идеалните части

Писмен договор № 119, том 6, рег. 1769 от 04.07.2018г., вписан в Служба по вписванията  
гр.Троян

**СИЛВИЯ АЛЕКСАНДРОВА СТАНЧЕВА**

Няма данни за идеалните части

Писмен договор № 119, том 6, рег. 1769 от 04.07.2018г., вписан в Служба по вписванията  
гр.Троян

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

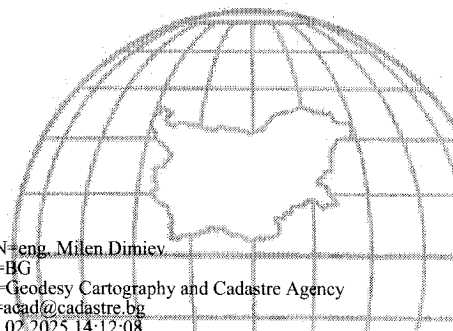
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота:**

1. Сграда **52218.546.349.1**: застроена площ **62 кв.м**, брой етажи **2**, предназначение:

**Жилищна сграда - еднофамилна**



04-07-2018  
Вписан № 200  
под № 119  
дв. рег. № Д.19/200  
Имотна партида №  
Съдия по вписванията



## ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес ..... 04.07.2018 г. /... г. е т. в. з. р. г. /... юли две  
хиляди и осемнадесета година/ между

Община Априлци, област Ловешка, БУЛСТАТ № 00029127,  
представявана от д-р Младен Максимов Пелов – Кмет, с ЕГН 71... 293069  
от една страна като **продавач**

И

Дойчин Д... ров Станчев, ЕГН 76121... , с постоянен адрес –  
гр. Свищов, ул. "Алеко Константинов" № ... вх.Б, ет. ... , обл. Велико  
Търново, л.к. № 6... 397, издадена на 09.10.2014 г. от МВР – Велико  
Търново и

Силвия А...androva Станчева, ЕГН 7708... 27, с постоянен  
адрес – гр. Свищов, ул. "Алеко Константинов" № 55, вх.Б, ет. ... , обл.  
Велико Търново, л.к. № 645... , издадена на 09.10.2014 г. от МВР –  
Велико Търново,

от друга страна като **купувачи**, определени със Заповеди съответно  
№ 197/14.06.2018 г. и № 196/14.06.2018 г. на Кмета на Община Априлци и  
на основание чл.35, ал.3 от ЗОС, чл.30 чл.31 от Наредбата за реда за  
придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС –  
Априлци се сключи настоящия договор за следното:

1. Община Априлци, област Ловеч **продава** на Дойчин Д... ров  
Станчев и Силвия А...androva Станчева следния недвижим имот –  
частна общинска собственост актуван с АЧОС № 327/21.01.2013 г., вписан  
в служба по вписванията гр.Троян на 12.02.2013 г., под № 185, том I,  
дв.рег. № 347/2013 г., а именно: Поземлен имот с идентификатор  
**52218.546.349** /пет две две едно осем точка пет четири шест точка три  
четири девет/ по КККР на, гр.Априлци, област Ловешка, УПИ III, кв.58 по  
действащия рег.план, с НТП "Ниско застрояване (до 10 м.)", в размер на  
**1298** /хиляда двеста деветдесет и осем/ кв.м, при граници/съседи/: ПИ с  
идентификатор 52218.546.362 /пет две две едно осем точка пет четири  
шест точка три шест две/, 52218.546.361 /пет две две едно осем точка пет  
четири шест точка три шест едно/, 52218.546.348 /пет две две едно осем  
точка пет четири шест точка три четири осем/, 52218.546.408 /пет две две  
едно осем точка пет четири шест точка четири нула осем/, 52218.546.356  
/пет две две едно осем точка пет четири шест точка три пет шест/,  
52218.546.363 /пет две две едно осем точка пет четири шест точка три шест  
три/, **на цена 8 398,22 лв.** /Осем хиляди триста деветдесет и осем лева и

22 ст./, която купувачите са заплатили на Община Априлци, видно от преводно нареждане от ..... 21.07.2018 г.

2. Дойчин Димитров Станчев и Силвия Александрова Станчева купуват описания в т.1 недвижим имот за сумата от 8 398,22 лв. /Осем хиляди триста деветдесет и осем лева и 22 ст./ платени напълно преди подписването на този договор.

С този договор се прехвърля собствеността върху описания имот от продавача на купувачите и съгласно чл. 18 от ЗС нотариална форма не е необходима.

При изготвянето на договора се представиха следните документи:

1. Заповеди № 197/14.06.2018 г. и № 196/14.06.2018 г. на Кмета на община Априлци

2. Скица на поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 по КККР на гр.Априлци

3. Строително разрешение № 108/20.05.1969 г.

4. Нотариален акт № 008/25.05.2018 г. вписан в служба по вписванията гр.Троян на 28.05.2018 г., акт № 55, том V, дело № 1000, вх.рег. № 1370/2018 г

Настоящият договор се сключи в 5 /пет/ еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните и два за Агенция по вписванията - Служба по вписванията при Районен съд Троян, като вписването е за сметка на купувачите.

**ПРОДАВАЧ:**

Д-р **МЛАДЕН ПЕЛОВ**  
Кмет на Община Априлци



**КУПУВАЧИ:** .....

/Дойчин Димитров Станчев/

.....  
/Силвия Александрова Станчева/

Изготвил:

Бойко Митев

Специалист „ОИЗГ“

М. Пенев

03 OCT 2024



# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



До Кмета

На Община Априлци

Вх. № 1270/10.10.24

## ЗАЯВЛЕНИЕ

От Владислав Сиданчев ЕГН [REDACTED]  
 Адрес София, ул. [REDACTED]  
violet.stanchev@yuhoo.com телефон 0878 [REDACTED]

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ

Желяя,

Тно. силата на съдебно решение от собств. имот № 1/3. м.а.п.ж. селск. от. кр.в.м.м. м.п.т. 52218/546/349/1  
 Мом. др. признание собственост в Община Априлци, м.п.а.п.ж. селск. от. кр.в.м.м. м.п.т. 52218/546/349/1  
 се ваят 1/3. м.а.п.ж. м.п.а.п.ж. селск. от. кр.в.м.м. м.п.т. 52218/546/349/1  
 Прилагам съдебно решение № 187/10.10.24. Провели Районен съд.  
 Районен съд № 493/25.11.2019. Провели Районен съд.

Прилагам следните документи:

1. съдебно решение № 187/10.10.24. Провели Районен съд
2. съдебно решение № 493/25.11.19. Провели Районен съд

02.10.2024 г.

С уважение

Гр. Априлци



УММ. О. Рамбаев



269, 21.02.25.

Бо Хиини 45  
Сэгуас Ариунга

Мондоо

он Бууниа дун ~~аровь~~ Цааровь

Угас эр захуул, нутагтаага 1/12 нуралтас  
Зууш ои ирлэжүүлгэ зөлс 45 нмт 9 с  
Угасид бууниа 52218.546.349.1.

21.02.2025

Бүгд ~~Х~~



Нотариална такса по З. Нот.  
Удостоверяван  
материален индентрес  
Марин ЦВЕТКОВ  
2000 лв.  
Прпорц. такса: 17,80 лв. (с вкл. ДДС).....  
Обикн. такса: 16,80 лв. (с вкл. ДДС).....  
Доп. Такса: Район на действие Р.С. ТРОЯН.....  
Всичко: 84,60 лв. (с вкл. ДДС).....  
Сметка No 024314 от 21.10.2024 г.  
Кв. No ..... от ..... Г.

Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията  
Вх. рег. No 2219 .....от.....21.10.2024г.  
Акт No 46 том VII .....дело No 2480/2024г.  
Партидна книга: том.....стр.....  
Такса по вписване по ЗДТ:.....10,00лв.....  
Кв. No.....от.....21.10.2024г.  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:



## НОТАРИАЛЕН АКТ за ПРОДАЖБА НА ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕДВИЖИМ ИМОТ

No..... 65.....том.....I.....рег. No.....717.....дело No.....62.....от.....2024г.

-----Днес, на 21.10.2024г. (двадесет и първи октомври две хиляди двадесет и четвърта година) в 11,00 часа (единадесет часа), пред мен Марин Цветков - Нотариус вписан в регистъра на нотариалната камара под No 626 (шестстотин двадесет и шест), с район на действие - Р.С. Троян, в кантората ми в гр. Троян, ул. "Феликс Каниц" No 10 (десет), етаж II (втори), се явиха Диана Петкова с ЕГН 750.....10, с постоянен адрес в гр. София, бул. "Инж. Иван Иванов" No 10, ап. 1, притежаваща л.к. No 6000004 изд. на 11.01.2021г. от МВР София, действваща като пълномощник на ДИМИТЪР ДИМИТРОВ СТАНЧЕВ с ЕГН 540.....04, с постоянен адрес в гр. Свищов, ул. "Филип Копон" No 10, улпълномощена с пълномощно с нотариално удостоверяване на подпис и съдържание с рег. No 1719 от 26.09.2024г. и рег. No 1720, том 1, акт No 63 от 26.09.2024г. по описа на нотариус Надка Ганева с рег. No 349 в нотариалната камара, район на действие РС Свищов, като Продавач от една страна и от друга страна ВИОЛЕТА ДИМИТРОВА СТАНЧЕВА с ЕГН 73112....., с постоянен адрес в гр. София, ж.к. "Хаджи Димитров" No 10, вх. А, ет. 10, ап. 1, притежаваща л.к. No 6000003 изд. на 20.11.2019г. от МВР София, като Купувач, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

-----1. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ СТАНЧЕВ действащ чрез пълномощника си Диана Петкова продава на ВИОЛЕТА ДИМИТРОВА СТАНЧЕВА собствените си идеални части от недвижим имот притежаван от продавача, купувача и трети лица в режим на съсобственост, находящ се в област Ловеч, община Априлци, град Априлци, а именно, а именно : 1/12 (една дванадесета) идеална част от СГРАДА с идентификатор 52218.546.349.1 (петдесет и две хиляди двеста и осемнадесет, точка, петстотин четиридесет и шест, точка, триста четиридесет и девет, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед РД-18-49/31.08.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР засягащо сградата е от 27.09.2024г., с адрес на сградата съгласно скица издадена от АГКК: град Априлци, кв. Острец, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 (петдесет и две хиляди двеста и осемнадесет, точка, петстотин четиридесет и шест, точка, триста четиридесет и девет), със застроена площ на сградата 62 кв.м. (шестдесет и два квадратни метра), брой етажи – 2 (два), предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, стар идентификатор : няма, номер по переходен план: няма, заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата съставляващ поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 (петдесет и две хиляди двеста и осемнадесет, точка, петстотин четиридесет и шест, точка, триста четиридесет и девет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Априлци, област Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-49/31.08.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК.-----

-----Гореописаните идеални части от недвижим имот се продават за цена в размер на 2000,00 лв. (две хиляди лева), която сума е заплатена от Купувача на Продавача, преди сключване на настоящия договор по банков път, по посочена от продавача действащ чрез своя пълномощник банкова сметка, открита на името на продавача ДИМИТЪР ДИМИТРОВ СТАНЧЕВ в лева в „Уникредит Булбанк“ АД с IBAN BG64UNCRB 224827, BIC: UNCRBGSF.-----

-----Данъчната оценка на продаваните идеални части от недвижим имот, описан в пункт първи от нотариалния акт е в размер на 332,12лв. (триста тридесет и два лева и дванадесет стотинки) видно от видно от Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОПК с изх. № 6101013021 от 02.10.2024г. издадено от Община Априлци.-----

-----2. Диана Нинова Петкова действаща като пълномощник на продавача ДИМИТЪР ДИМИТРОВ СТАНЧЕВ декларира, че : Продавачът притежава изцяло и в пълен обем правото на собственост върху продаваните идеални части от недвижим имот, подробно описан в пункт 1 (първи) от настоящия нотариален акт, че върху продаваните идеални части от недвижим имот, не съществуват вещни тежести и права на трети лица, че същите не са обременени с ипотeki, възбрани, вписани искови молби и други, както и че продаваните идеални части от недвижим имот не са апортирани в търговско дружество, не са отчуждавани и за тях няма облигационни права в полза на трети лица, както и че същите не са предмет на изпълнителни дела за частни и публични (държавни и общински) вземания. Декларира също, че: върху продаваните идеални части от недвижим имот, предмет на настоящата продажба няма наложени обезпечителни мерки по Закона за противодействие на корупцията и отнемане на незаконно придобитото имущество, че продаваните идеални части от недвижим имот не са предмет на съдебни, реституционни, наследствени или други спорове, че не са налице претенции на трети лица към собствеността им и трети лица нямат каквито и да било права върху тях, че за продаваните идеални части от недвижим имот няма сключвани предварителни договори с трети лица и други договори, противопоставими на купувача, както и декларира, че пълномощното дадено ѝ за сключване на настоящия договор не е прекратено или оттеглено и дадената с това пълномощно представителна власт е действителна.-----

-----3. Купувачът **ВИОЛЕТА ДИМИТРОВА СТАНЧЕВА** заяви, че е съгласна и купува 1/12 (една дванадесета) идеална част от недвижимия имот, описан в пункт 1 (първи) на настоящия нотариален акт за цена в размер на 2000,00 лв. (две хиляди лева), и при начина на плащане описан в пункт първи, както и заяви, че е съгласна с всички други условия на договора за продажба, уговорени в настоящия нотариален акт.-----

-----4. Участниците в настоящото нотариално производство Диана Нинова Петкова действаща като пълномощник на ДИМИТЪР ДИМИТРОВ СТАНЧЕВ - Продавач и ВИОЛЕТА ДИМИТРОВА СТАНЧЕВА - Купувач, на основание чл. 25, ал. 9 от ЗННД декларират, че сумата в размер на 2000,00 лв. (две хиляди лева), договорена и посочена като продажна цена в настоящия нотариален акт е действително уговореното плащане по сделката, като също така заявиха, че им е известна наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни обстоятелства.-----

-----Преди подписването на нотариалния акт, изясних фактическото положение, действителната воля на участниците в нотариалното производство, разясних им ясно и недвусмислено правните последици от този договор, включително и тези, които биха довели до накръняване на интересите на страните, както и правните последици при нарушаване, разпоредбите на Данъчно - осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Участниците в нотариалното производство декларират пред нотариуса, че не са налице хипотезите на чл. 216, ал. 1 от ДОПК, водещи до недействителност на сделката, както и заявиха че сключват сделката по добра воля, разбират, смисъла и значението на акта, който извършват и желаят настъпването на правните му последици.-----

-----След като участниците в нотариалното производство ми декларираха, че няма други документи, касаещи настоящата сделка, освен представените и описани по-долу, и след като се уверих от представените документи, че Продавачът е собственик на продаваните идеални части от недвижим имот, предмет на сделката, както и след като се уверих, че са

ПОТ. ПРИС. № 626  
 Марин  
 ПИРЕТКОВ

изпълнени особените изисквания на Закона, съставих този нотариален акт. Прочетох акта на участниците в нотариалното производство, като същите заявиха, че ясно са чули прочетения им нотариален акт, разбират смисъла и значението на договора, който сключват и желаят настъпването на неговите правни последици. След одобрението му, актът се подписа от участниците в нотариалното производство, като същите изписаха и пълните си имена, след което се подписа и от мен - Нотариуса.

-----При съставянето на акта се представиха следните документи: 1. Решение № 159 от 26.08.2022г. на Троянски районен съд по гр. дело № 648 по описа на съда за 2021г., вписано в СВ Троян с вх. рег. № 2264 от 26.07.2024г., акт № 265, том I, дело № 1703 от 2024г.; 2. Решение № 364 от 17.06.2024г. на Върховен касационен съд на Р. България, I-во ГО по гр. дело № 2110 по описа за 2023г.; 3. Решение № 493 от 25.11.2019г. на Троянски районен съд по гр. дело № 712 по описа на съда за 2018г., вписано в СВ Троян с вх. рег. № 1583 от 01.06.2021г., акт № 141, том I, дело № 1210 от 2021г.; 4. Скица на сграда № 15-976482 от 27.09.2024г., изд. от АГКК, СГКК гр. Ловеч; 5. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОПК с изх. № 6101013021 от 02.10.2024г. издадено от Община Априлци; 6. Строително разрешение № 108 от 20.05.1969г. на Селски народен съвет Ново село, Троянско; 7. Удостоверение с изх. № 1327 от 28.07.1997г. изд. от Община Априлци; 8. Удостоверение за наследници на Веско [redacted] Матов с № АО-У-194 от 27.09.2024г. изд. от Община гр. Левски въз основа на акт за смърт № 0130 от 20.09.1992г.; 9. Удостоверение за наследници на Цанка [redacted] Матева с № АО-У-195 от 27.09.2024г. изд. от Община гр. Левски въз основа на акт за смърт № 0325 от 29.11.2006г.; 10. Удостоверение за наследници на Аксиния [redacted] Станчева с № 06-09-983 от 01.10.2024г. изд. от Община гр. Свищов въз основа на акт за смърт № 064 от 11.03.2018г.; 11. Пълномощно с нотариално удостоверяване на подпис и съдържание с рег. № 1719 от 26.09.2024г. и рег. № 1720, том I, акт № 63 от 26.09.2024г. по описа на нотариус Надка Ганева с рег. № 349 в нотариалната камара, район на действие РС Свищов; 12. Декларации за целите на чл. 264 от ДОПК за продавача извършена на 21.10.2024г. в 09,26 часа; 13. Декларации за целите на чл. 264 от ДОПК за продавача извършена на 21.10.2024г. в 09,26 часа; 14. Справки за вписвания, отбелязвания и заличавания в АВ извършени в Единен портал за заявяване на електронни административни услуги на АВ(ИКАР) към 21.10.2024г.; 15. Извадки от Националната база „Население“, извършени по реда на чл. 25, ал. 3 от ЗННД; 16. Преводно нареждане от 21.10.2024г. на „Юробанк България“ АД за плащане на цената; 17. Вносни бележки за платени такса за вписване и местен данък от 21.10.2024г.

**ПРОДАВАЧ :**

[redacted] Дана [redacted] Петрова  
 подпис и пълно изписване на имената-като пълномощник на Димитър Димитров Станчев

**КУПУВАЧ :**

[redacted] Викентий [redacted] Цветков  
 подпис и пълно изписване на имената

**НОТАРИУС :**

НОТАРИУС № 2024  
 Марин ЦВЕТКОВ  
 Район на действие РС ТРОЯН  
 Република България

Район на действие РС ТРОЯН  
 Република България

Район на действие РС ТРОЯН  
 Република България





Изх. № 6101013246 / 18.02.2025 г.  
РНУ: f1e60a39-04f9-43de-bf71-07eb78a04889

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

**ОБЩИНА АПРИЛЦИ**

ЕИК по БУЛСТАТ 000291627

Адрес за кореспонденция  
ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ № 109, гр. АПРИЛЦИ 5641

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 5641 гр.АПРИЛЦИ ул.ОТДИХ N: 50, кадастрален номер 52218.546.349 от 2007 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 52218.546.349 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	1 297,00		1/1	6 993,70	6 993,70

идентификатор: 52218.546.349

данъчната оценка на гореописания имот е: 6993.70 лв. словом  
ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 6993.70 лв. словом  
ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 70 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6101013246/18.02.2025 г., за да послужи пред ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ-АПРИЛЦИ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА АПРИЛЦИ, актуални към 18.02.2025 г.

Подпис: .....  
Издава: Веселина Иванова Цанкова



2914,04 лв. - 1/5 от 2007



**ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

**на недвижим имот – 5/12 ид.ч. от ПИ № 52218.546.349 целият с площ  
от 1 297 кв.м., находящ се в гр. Априлци, обл. Ловеч,  
кв. Острец, ул. „Отдых“ №50,  
собственост на ОБЩИНА АПРИЛЦИ**

**Февруари 2025 г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>3</b>
1.1. <i>Описание на заданието.....</i>	3
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	3
1.3. <i>Информационни източници.....</i>	4
<b>2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.....</b>	<b>5</b>
2.1. <i>Местоположение.....</i>	5
2.2. <i>Описание на имота.....</i>	5
<b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО</b>	
<b>СРАВНЕНИЕ.....</b>	<b>6</b>
3.1. <i>Описание на метода.....</i>	6
3.2. <i>Оценка на имота.....</i>	6
<b>4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....</b>	<b>7</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. АЧОС №5737 от 18.02.2025г.;
2. Скица № 15-287422/ 18.02.2025 г.;
3. Снимков материал;
4. Сертификат на оценителя.

## **1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### ***1.1. Описание на заданието***

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот - 5/12 ид.ч. от ПИ № 52218.546.349 целият с площ от 1 297 кв.м., находящ се в гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Острец, ул. „Отдых“ №50, собственост на ОБЩИНА АПРИЛЦИ.

**Възложител:** ОБЩИНА АПРИЛЦИ

**Оценител:** Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители

**Цел на оценката:** Определяне пазарната стойност на недвижимия имот.

**Използвани методи на оценка:**

- Метод на посредственото сравнение;

**Дата на извършен оглед на обекта:** 25.02.2025 г.

**Дата на оценката:** 26.02.2025 г.

**Валутен курс на БНБ към датата на оценката:** 1 EUR = 1.95583 лв.

### ***1.2. Ограничителни условия***

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, настоящия Доклад е подпечатан с личния печат на оценителя и е подписан собственоръчно от него.
- Оценителският доклад е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде размножаван и предоставян на трети лица без разрешение на Възложителя.
- Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката представлява становище на независимият оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условия на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.
- Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуалната собственост.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/ или постигане на финансови ефекти от последващи /бъдещи/ събития.
- Оценителя не може да предоставят на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закона или нарочни пълномощия.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на обекта на оценка и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка.
- Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6 ал.3 от ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания актив, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, които се съдържат в информационната база на публичния регистър на КНОБ, достъпен на интернет адрес: <http://www.ciab.bg>
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ, при липса на рязка промяна в макроикономическата среда.

### ***1.3. Информационни източници***

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- АЧОС №5737 от 18.02.2025г.;
- Скица № 15-287422/ 18.02.2025 г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

## 2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### 2.1. Местоположение

Оценяваният обект се намира в гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Острец, ул. „Отдих“ №50.

Транспортната достъпност до обекта на оценка е добра.

**Категория на населеното място:** четвърта



### **Инфраструктура и елементи на комплексното обществено обслужване**

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, водопровод, пътища с трайна настилка/

Микрорайонът на оценявания имот е с изграден водопровод и ел.захранване и пътища с трайна настилка.

### **Транспорт**

Транспортната достъпност до микрорайона на имота е добра, като същият граничи с улица с асфалтова настилка.

### 2.2. Описание на имота

След извършен оглед на оценявания обект и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи параметри на оценяваните обекти:

**5/12 ид.ч. от ПИ № 52218.546.349 целият с площ от 1 297 кв.м.:**

**Оценявана площ:** 540,42 кв.м.;

**Трайно предназначение на територията:** Урбанизирана;

**Начин на трайно ползване:** Ниско застрояване (до 10 м);

**Форма на терена:** правилна форма;

**Застроен.**

*Сграда с идентификатор 52218.546.349.1, която попада в ПИ 52218.546.349, не е предмет на настоящата пазарна оценка.*

### 3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

#### 3.1. Описание на метода

**Методът на посредственото сравнение** има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

#### 3.2. Оценка на имота

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти. За еталонни имоти са подбрани подобни по предназначение обекти.

№	Местоположение на сравнимите имоти	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коректив Местонахождение	Коректив вид и състояние	Коректив изпълнено състояние	Коректив за ид.ч.	Коректив площ	Цена Коригирана (лв.)	Площ на парцела (кв.м.)	Стойност на парцела (лв./кв.м)
1	гр.Априлци	25 500	90%	100%	100%	70%	80%	105%	13 495	757	17,83
2	гр.Априлци	43 200	90%	105%	100%	70%	80%	110%	25 148	1400	17,96
3	гр.Априлци	46 940	90%	100%	100%	70%	80%	110%	26 023	1600	16,26

Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м	17,35 лв
Площ на парцела (кв.м)	540,42
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)</b>	<b>9 377 лв</b>
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)</b>	<b>4 794 €</b>

**Пазарната стойност, определена по метода на посредственото сравнение на обект: 5/12 ид.ч. от ПИ № 52218.546.349 целият с площ от 1 297 кв.м., находящ се в гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Острец, ул. „Отдых“ №50, към датата на оценката възлиза на:**

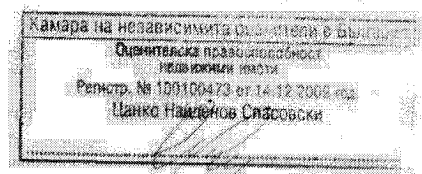
**9 377 лв.**

#### 4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществената оценка по метода на посредственото сравнение е получена следната стойности на оценявания имот: **5/12 ид.ч. от ПИ № 52218.546.349** целият с площ от **1 297 кв.м.**, находящ се в гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Острец, ул. „Отдых“ №50, която към датата на оценката е съответно:

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност	9 377 лв	€ 4 794	1.95583

\* Всички стойности са без включен ДДС!

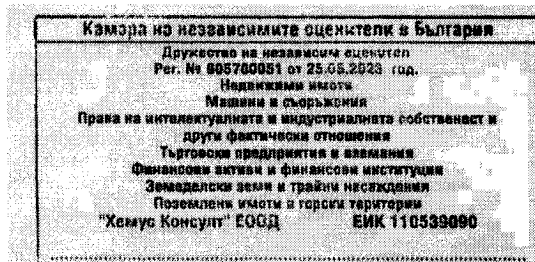


Експерт-оценител:.....

**Цанко Найденов Спасовски**

Сертификат №100100473/14 декември 2009 г.

От Камара на независимите оценители



За „Хемус Консулт“ ЕООД -град Троян:.....

**Цанко Спасовски- управител**

Сертификат №905700051 /25 май 2023 г.

за оценителска правоспособност на Дружеството

От Камара на независимите оценители

26 февруари 2025 г.  
гр.Троян

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**



# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



№ 259  
Дата 21.02 2025 г.

такса: сл.

кв. № 000000..... /.....2025 г.

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

За търпимост на строежи

На основание §16, ал. 1 от ПР, във връзка с §127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ

Община Априлци издава настоящото удостоверение във връзка с преписка по заявление вх. № 1240/02.10.2024 г. от Виолета Димитрова Станчева от гр. София, в уверение на това, че:

Сграда с идентификатор 52218.546.349.1 – двуетажна еднофамилна жилищна сграда, находящи се в поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на гр. Априлци, одобрени със Заповед РД-18-49/31.08.2007 г. на Изп. Директор на АГКК, отразени в скица на сграда № 15-246489-12.02.2025 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Ловеч, за която има разрешение за строеж № 108/20.05.1969 г. и одобрен архитектурен проект № 595/17.06.1970 г. е била допустима по правилата и нормите, действали по време на строителството и по действащия Закон за устройство на територията, **представлява търпим строеж по смисъла на §16, ал. 1 от ПР на ЗУТ във връзка с §127 от ПЗР на ЗУТ.**

За времето на извършеното строителство на сграда с идентификатор 52218.546.349.1 – двуетажна еднофамилна жилищна сграда е представено Определение № 165/19.04.2021 г. на ВКС на Република България.

Настоящото има удостоверителен характер, не подлежи на обжалване.

АРХ. ЦЕНКА СИМЕОНОВА  
/Главен архитект на Община Априлци







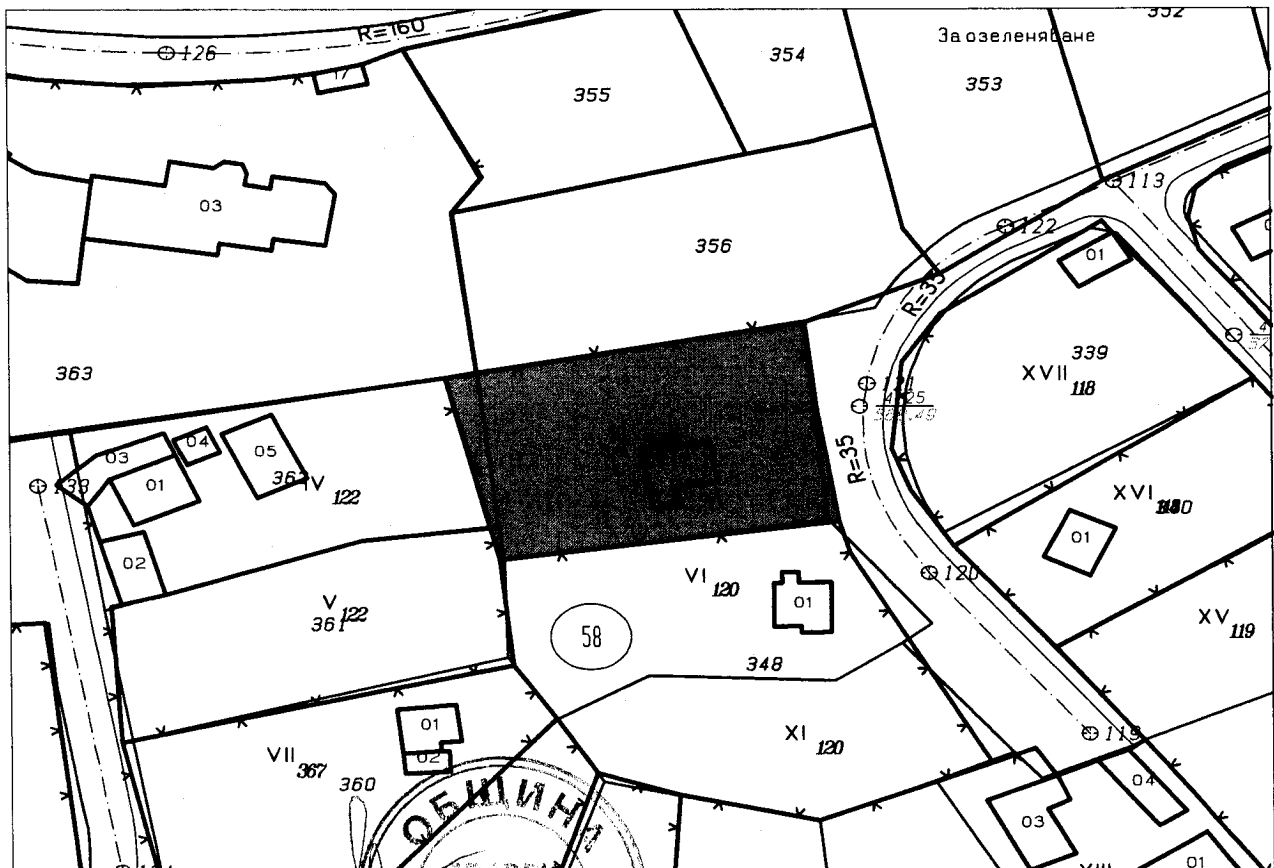
# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



## СТАНОВИЩЕ

Относно провеждане на процедура по продажба на 5/12 идеални части от поземлен имот с идентификатор 52218.546.349, УПИ III, кв. 58 по регулационния план на град Априлци, кв. Острец - собственост на Община Априлци:

Прилежащият терен, представляващ сумата от застроената площ на сграда с идентификатор 52218.546.349.1 и площта на терена около нея (на база отстояние 3м. от външните и очертания) в рамките на поземлен имот с идентификатор 52218.546.349 по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Априлци, общ. Априлци, област Ловеч, одобрена със Заповед РД-18-49/31.08.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с трайно предназначение „Урбанизирана”, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.)” с площ от 1297 кв.м., актувани 5/12 идеални части с Акт за частна общинска собственост с № 5737 от 18.02.2025 г., УПИ III, кв. 58 по действащия регулационен план на град Априлци, одобрен със Заповед № 912 от 22.10.1981г. на председателя на ИК на ОБНС Априлци, **е с площ 202,88 кв. м.**



Ценка Симеонова: .....  
Главен архитект на Община Априлци

