

РЕШЕНИЕ

№ 57

гр. Белоградчик, 05.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БЕЛОГРАДЧИК, Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми март през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Божидарка Д. Йосифова

при участието на секретаря Маргарита Ал. Николова
като разгледа докладваното от Божидарка Д. Йосифова Гражданско дело №
20221310100541 по описа за 2022 година

Предявени са искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК – отрицателен
установителен иск за право на собственост върху недвижим имот, във вр. с
чл. 537, ал. 2 ГПК, и иск по чл. 26, ал. 1 ЗЗД – обявяване на нищожност на
нотариален акт поради противоречие със закона.

В Исковата молба ищцовото дружество «Елаците – Мед» АД – с.
Мирково, обл. София, твърдят, че с Нотариален акт № 44, том II, рег. № 305,
нот. дело № 245 от 08.02.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус
при РС – Белоградчик – В. С., продавачите Д. Ц. Ц., Т. Д. Ц., К. В. Т. и М. Д.
И., чрез пълномощника си И. Л. Л. са продали на ищеца процесните
земяделски имоти: Нива от 4.999 дка, пета категория, местността „Брус“,
номер 034009 в землището на с. Б., общ. Б., обл. В. и Нива от 0.900 дка, шеста
категория, местността „Катунище“, номер 067020 в землището на с. Б., общ.
Б., обл. В. В исковата молба се твърди, че с Нотариален акт за покупко –
продажба № 95, том X, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по
вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., същите
продавачи са продали гореописаните земяделски имоти и на ответника по

делото СД “Две Хикс – Тасев и с-ие“. Сочи се, че по този начин процесните имоти са продадени два пъти. Ищецът твърди, че вписването на разпоредителната сделка, по която купувач е ищеца, е първо по ред, като съгласно чл. 113 ЗС, при колизия между две вписвания, спора се решава в полза на по – рано направеното вписване. Сочи се, че ответника не е придобил правото на собственост върху спорните имоти, тъй като те вече са били прехвърлени на ищеца по силата на първата прехвърлителна сделка от 08.02.2006 г.

Предвид изложеното в Исковата молба, ищеца претендира, съдът да постанови решение, с което да признае за установено, че ответника не е собственик на процесните земеделски имоти, на осн. чл. 537, ал. 2 ГПК, съдът да отмени нотариален акт № Нотариален акт № 95, том X, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г., по силата на който земеделските имоти са прехвърлени на ответника, и на осн. чл. 26, ал. 1 ЗЗД – да обяви за нищожен Нотариален акт за покупко – продажба № 95, том X, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик.

В подкрепа на исковата молба, са представени писмени доказателства.

В съдебно заседание ищеца е представляван от юрисконсулт П. и адв. Н. Е. от САК. Поддържат исковата молба и пледират съда да уважи предявените искове. Изрично заявяват, че не претендират разноски по делото.

Ответникът е депозирал отговор, но същия е подаден извън едномесечния срок по чл. 133 ГПК, поради което и изразеното в отговора становище по иска не е зачетено от съда.

Представител на ответника не се явява в открито съдебно заседание.

Съдът, като прецени изложеното в исковата молба и събраните по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна :

По предявеният иск по чл. 124, ал. 1 ГПК – отрицателен установителен иск.

Предвид изложените в исковата молба обстоятелства, очертаващи предмета на спора, с доклада по реда на чл. 146, ал. 1 ГПК, съдът разпредели в доказателствена тежест на ищеца да докаже следните обстоятелства: че с Нотариален акт № 44, том II, рег. № 305, нот. Дело № 245 от 08.02.2006 г. на

Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик вх. Рег. № 305 от 08.02.2006 г., продавачите Д. Ц. Ц., Т. Д. Ц., К. В. Т. и М. Д. И., чрез пълномощника си И. Л. Л., са продали на ищеца по делото „Елаците – мед“ АД, процесните земеделски имоти в землището на с. Б., общ. Б., обл. В., както и че с Нотариален акт № 95, том Х, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик, вх. Рег. № 2154 от 12.06.2006 г., същите продавачи са продали процесните земеделски имоти в землището на с. Б., общ. Б., обл. В. и на ответника по делото СД “Две Хикс – Тасев и с-ие“.

Съдът, като обсъжди събрания в хода на процеса доказателствен материал заедно и по отделно, намира че ищцовата страна доказва вменените ѝ в доказателствена тежест обстоятелства.

Видно от представеният по делото Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 44, том II, рег. № 305, нот. Дело № 245 от 08.02.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик вх. Рег. № 305 от 08.02.2006 г., продавачите Д. Ц. Ц., Т. Д. Ц. К. В. Т. и М. Д. И., чрез пълномощника си И. Л. Л., са продали на ищеца по делото „Елаците – мед“ АД, процесните земеделски имоти в землището на с. Б., общ. Б., обл. В...

С последващ Нотариален акт № 95, том Х, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик, вх. Рег. № 2154 от 12.06.2006 г., същите продавачи са продали процесните земеделски имоти в землището на с. Б., общ. Б., обл. В.. и на ответника по делото СД “Две Хикс – Тасев и с-ие“.

Съдът приема, че ищеца е надлежния собственик на недвижимите имоти, тъй като е придобил правото на собственост на основание валиден деривативен способ и се легитимира надлежно като титуляр на собствеността. Имотът е придобит от ищеца чрез нотариален акт за продажба и това обстоятелство удостоверява възникналата собственост по силата на транслативна сделка – чл. 24 ЗЗД. Транслативната сделка е материализирана с Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 44, том II, рег. № 305, нот. Дело № 245 от 08.02.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик

вх. Рег. № 305 от 08.02.2006 г. Нотариалният акт има характеристиките на официален свидетелстващ документ, поради което се ползва с обвързваща за съда материална доказателствена сила съгл. чл. 179 ГПК.

Ответникът, от своя страна също притежава надлежен титул за собственост на същия имот – Нотариален акт № 95, том X, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С..

Предвид възникналата конкуренция между страните – всяка от тях разполага с титул на собственост, спора следва да се разреши като се извърши преценка на придобитото вещно право въз основа на поредността на вписаните актове за собственост по отношение на имота.

Съгласно разпоредбата на чл. 113 ЗС, актовете по чл. 112 ЗС, до вписването им не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са придобили от същия собственик и вписали вещни права върху недвижимия имот. Т.е., тази конкуренция на права е в полза на лицето което първо е вписало акта си.

От тук се извежда правния извод, че собственик на имота е това лице, което първо е вписало акта си, тъй като приоритет има по – рано вписаният акт. Горесцитираната разпоредба урежда случаите на прехвърляне на вещни права от един и същ праводател на двама или повече приобретатели, като дава защита на този от тях, който първи е вписал акта си.

Такъв е и разглеждания случай. Продавачите и по двете прехвърлителни сделки са едни и същи и са прехвърлили правото на собственост върху едни и същи имоти на двама различни купувачи – на ищеца и на ответника. Поради това, приоритет досежно придобиването на правото на собственост има този приобретател, който първи е вписал своя акт за собственост. В настоящият случай, ищеца първи по време е вписал сделката, материализирана с Нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имот № 44, том II, рег. № 305, нот. Дело № 245 от 08.02.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик вх. Рег. № 305 на 08.02.2006 г.

Ответникът е втори по време при вписване на Нотариален акт № 95, том X, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик,

вх. Рег. № 2154 на 12.06.2006 г.

Поради това, законната привилегия е в полза на ищеца, който първи по време е вписал придобивната сделка, което го прави легитимирания собственик на имота. Следователно, ответника не е собственик на процесния имот, тъй като е вписал своя акт за покупко – продажба по-късно.

Съгл. чл. 124, ал. 1 ГПК, в всеки може да предяви иск, за да възстанови правото си, когато то е нарушено, или за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това.

Ищецът, в условията на пълно и главно доказване, установи несъществуването на правото на собственост на ответника по отношение на процесните имоти и в условията на пълно и главно доказване установи основателността на предявения отрицателен установителен иск – че ответника не е собственик на земеделските имоти, предмет на спора.

По иска с правно основание чл. 537, ал. 2 ГПК – отмяна на Нотариален акт за покупко – продажба № 95, том X, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик, вх. Рег. № 2154 от 12.06.2006 г.

Съдът намира, че предявения иск с горесцитираното правно основание е неоснователен. Съгласно константната практика, обективизирана в Тълкувателно решение № 3 от 29.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2012 г., ОСГК, на отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 ГПК подлежат само констативни нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот, не и тези удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот.

Нотариалният акт, който се иска да бъде отменен по този ред в настоящия случай, е нотариален акт за прехвърляне на правото на собственост върху недвижим – земеделски имот. Вещнопрехвърлителното действие на сделка, сключена с нотариален акт, настъпва само тогава, когато праводателят е бил титуляр на вещното право. Ако той не го притежава, то не настъпва и вещнопрехвърлителният ефект на сделката, поради което и правата на трети лица не се засягат от нейните последици, които в този случай са облигационни и относителни /само между страните по сделката/- по аргумент от чл. 21 ЗЗД. Нотариалният акт, обективиращ тази сделка, има

значението на форма на действителност и е елемент от фактическия състав, от който възникват последиците на удостоверената правна сделка, като в това се изразява конститутивният ефект на този нотариален акт. Формата за действителност трябва да бъде запазена, предвид бъдещо реализиране на права, произтичащи от изпълнението на валидния договор, който не е произвел транслативен ефект. При отмяна на конститутивен нотариален акт би останала писмената форма на договора, но не и изискващата се от закона форма за действителност. На това основание отмяната на този акт по реда на чл. 537, ал. 2 от ГПК е недопустимо. Трети лица, които претендират в исков процес самостоятелни права върху предмета на сделката, се ползват от защита срещу легитимиращото действие на нотариалния акт чрез вписването на исковата молба, както и на постановеното в исковото производство съдебно решение.

При тези мотиви, съдът намира, че предявения иск по чл. 537, ал. 2 ГПК, е неоснователен, поради което го отхвърля.

По иска с правно основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД – обявяване на нищожност на Нотариален акт за покупко – продажба № 95, том X, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик, вх. Рег. № 2154 от 12.06.2006 г., поради противоречие със закона.

Не съществува никакво съмнение във възприетата от съдилищата практика, че продажбата на чужд не води до нищожност. Сделката е действителна, но е лишена от вещноправния си ефект. Продажбата на чужд имот е действителна, но няма вещно транслативно действие, тъй като приобретателят не придобива права от прехвърлителя – неособственик. Такава продажба няма вещноправен ефект по правилото, че никой не може да прехвърли повече права, отколкото сам притежава. Но все таки продажбата на чужд имот не обуславя нищожност на прехвърлителната сделка, която е валидна, но непротивопоставима на действителните собственици на имота.

При тези съображения, съдът намира, че последващата прехвърлителна сделка не е нищожна по смисъла на чл. 26, ал. 1 ЗЗД – поради противоречие със закона, поради което и отхвърля предявения иск с това правно основание.

По разноските :

Разноски в процеса не са претендирани от нито една от страните,

поради което съдът не присъжда такива.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЕМА за установено по отношение на „**ДВЕ ХИКС – ТАСЕВ И С-ИЕ**“, **ЕИК 040436678**, със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, п.к. 1111, ул. „Н. Коперник“ бл. 255, вх. А, ет. 8, ап. 23, представлявано от Р. И. Т., по предявения от „ЕЛАЦИТЕ – МЕД“ АД, ЕИК 122016037, със седалище и адрес на управление : с. Мирково, общ. Мирково, обл. София, представлявано от Д. В. Д. – Изпълнителен Директор, че „**ДВЕ ХИКС – ТАСЕВ И С-ИЕ**“, **ЕИК 040436678**, със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, п.к. 1111, ул. „Н. Коперник“ бл. 255, вх. А, ет. 8, ап. 23, представлявано от Р. И. Т., **НЕ Е СОБСТВЕНИК**, на следните земеделски имоти : **Поземлен имот с идентификатор 05582.34.9**, начин на трайно ползване **Нива от 5.000 кв.м., местността „Брус“**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Б., общ. Б., обл. В., при съсед: 05582.34.244; 05582.34.12; 05582.34.16; 05582.34.11; 05582.34.8.; **както и на Поземлен имот с идентификатор 05582.67.31**, начин на трайно ползване **Нива от 0.900 кв.м., местността „Катунище“** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Б., общ. Б., обл. В., при съсед: 05582.67.12; 05582.67.32; 05582.66.339; 05582.67.19; 05582.67.13. – **на осн. чл. 124, ал. 1 ГПК.**

На осн. чл. 115, ал. 2 ЗС, **ДАВА** на „**ЕЛАЦИТЕ – МЕД**“ АД, **ЕИК 122016037**, със седалище и адрес на управление : с. Мирково, общ. Мирково, обл. София, представлявано от Д. В. Д. – Изпълнителен Директор, **шестмесечен срок за отбелязване /вписване/ на настоящото решение в Службата по вписвания при РС – Белоградчик, считано от влизане на решението в законна сила.**

ОТХВЪРЛЯ предявените от „**ЕЛАЦИТЕ – МЕД**“ АД, **ЕИК 122016037**, със седалище и адрес на управление : с. Мирково, общ. Мирково, обл. София, представлявано от Д. В. Д. – Изпълнителен Директор, против „**ДВЕ ХИКС – ТАСЕВ И С-ИЕ**“, **ЕИК 040436678**, със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, п.к. 1111, ул. „Н. Коперник“ бл. 255,

вх. А, ет. 8, ап. 23, представлявано от Р. И. Т., искове с правно основание: чл. 537, ал. 2 ГПК – за **отмяна на** Нотариален акт за покупко – продажба № 95, том Х, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик, вх. Рег. № 2154 от 12.06.2006 г. **и по чл. 26, ал. 1 ЗЗД** – за **обявяване на нищожност** на Нотариален акт за покупко – продажба № 95, том Х, рег. № 2154, дело 1919 от 12.06.2006 г. на Съдия по вписванията и И.Д. Нотариус при РС – Белоградчик – В. С., вписан в СВ при РС – Белоградчик, вх. Рег. № 2154 от 12.06.2006 г., поради противоречие със закона.

Решението подлежи на обжалване пред ОС - Видин в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Белоградчик: _____