

РЕШЕНИЕ

№ 16

гр. Силистра, 12.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СИЛИСТРА в публично заседание на шестнадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пламен Н. Димитров

Членове: Теодора В. Василева
Десислава Г. Петрова

при участието на секретаря Ели Ст. Николова
като разглежда докладваното от Пламен Н. Димитров Въззивно гражданско дело № 20223400500327 по описа за 2022 година

Производството е образувано по въззивна жалба подадена от „АГРОПРЕЦИЗ” ЕООД, със седалище и адрес на управление: село Старо село, община Тутракан, обл. Силистра, ЕИК 118561764, представлявано от управителя Илко Стоянов Тодоров, чрез адвоката-пълномощник Т. Везирова, гр. Русе, ул. „Александрийска” № 80, против Решение № 260027 от 29.08.2022г. на Районен съд Тутракан по гр.д. № 212/2020г. С атакуваното решение първоинстанционният съдебен състав е осъдил ответника „АГРОПРЕЦИЗ” ЕООД, с ЕИК 118561764, да преустанови действията, с които пречи на ищеца „АГРОЛЕС ГОЛД” ЕООД, с ЕИК 202411881, да упражнява правото си на преминаване през поземлен имот № 69078.150.53, както и правото си на собственост върху имот № 69078.150.52 и № 69078.150.54, а именно да прекрати действия, изразяващи се в затваряне и заключване на портал в западната част на ПИ с идентификатор 69078.150.53 (шестдесет и девет хиляди седемдесет и осем, точка, сто и петдесет, точка, петдесет и три) и възпрепятстването на ищеца да преминава през същия портал (вкл. чрез поставяне на лице, недопускащо преминаването през този портал). Със същото решение съдът осъдил ответника „АГРОПРЕЦИЗ” ЕООД, с ЕИК 118561764, да заплати на ищеца „АГРОЛЕС ГОЛД” ЕООД, с ЕИК 202411881 направените разноски по делото в размер на по 1 380 лв. (хиляда триста и осемдесет лева), и определил на страните шестмесечен срок за отбелязването на настоящото решение в Служба по вписванията - гр.

Тутракан на основание чл. 115, ал. 2 ЗС.

Въззивникът – „АГРОПРЕЦИЗ” ЕООД, със седалище и адрес на управление: село Старо село, община Тутракан, обл. Силистра, ЕИК 118561764, представлявано от управителя Илко Стоянов Тодоров,, не е доволен от първоинстанционното решение считайки, че същото е неправилно, необосновано и постановено в нарушение на материалния закон в нарушение на съдопроизводствените правила, като в тази връзка желае същото да бъде отменено, а вместо него въззивния съд да постанови друго, с което да отхвърли ищцовите претенции. Претендира деловодни разноски.

Въззиваемият – „АГРОЛЕС ГОЛД“ ЕООД с ЕИК 202411881, седалище и адрес на управление гр. Тутракан, общ. Тутракан, обл. Силистра, ул. „Росица“ № 6, ет. 2, ап. 6, представлявано от управителя Ивелин Тодоров Златаров, действащ чрез адв. В. Р. Х. от Адвокатска колегия- Силистра със съдебен адрес гр. Силистра, общ. Силистра, обл* Силистра, ул. „Драгоман“ № 11, вх. Б, ет. 1, ап. 2, депозира писмен отговор на въззивната жалба в който излага становище за нейната неоснователност и моли въззивния съд да я отхвърли и да потвърди атакуваното с нея първоинстанционно съдебно решение. Претендира разноски.

Съдът – след като прецени събраните по делото доказателства, намира жалбата за допустима, предвид на това, че е подадена от активно легитимирано лице имащо правен интерес от въззивното производство, и че е спазен преклузивният срок по чл. 259, ал. 1 от ГПК. Разгледана по същество ОС намира въззивната жалба за неоснователна по следните съображения.

За да приеме, че исковите претенции по отношение на ответника са основателни първоинстанционния съд съобразил и обсъдил следните фактически и правни основания:

Липсва спор по делото, че на 13.09.2019г. вещното право на собственост върху имоти с идентификатори № 69078.150.54 и № 69078.150.52, е прехвърлено от „Агромикон” АД, на ищеца „Агролес Голд” ЕООД. Изрично в т. III от нотариалния акт е обективизирано волеизявление на прехвърлителя „Агромикон” АД, с което се дава съгласие „Агролес Голд” ЕООД, да преминава през имот с идентификатор № 69078.150.53, което право може да се упражнява безсрочно. Районният съдия приел, че това волеизявление не може да се тълкува по друг начин освен като намерение на прехвърлителя да учреди на приобретателя право на преминаване през имот с идентификатор № 69078.150.53 като сервитутно право. Съдът е коментирал, че валидността на сделката, от която възникнало коментираното сервитутно право не страда от порок, макар да не е изрично обективиран господстващия имот, той като учредяването е инкорпорирано в договора за продажба на имоти с идентификатори № 69078.150.54 и № 69078.150.52. В тази връзка първостепенният съд приел, че волята на страните е била да се осигури възможността на купувача да ползва именно закупените имоти № 69078.150.54 и № 69078.150.52, като правото на преминаване през имот № 69078.150.543 ще обслужва тях. Интерпретирайки и данните от заключението на вещното лице изготвило назначената от съда СТЕ и разпита на свидетелите

районният съдия приел, че волята на представителите на „Агромикон” АД, и „Агролес Голд” ЕООД, е била да се учреди право на преминаване именно през ведомствения път - имот с идентификатор № 69078.150.53. съдът е коментирал, че в случая е спазена изискуемата по чл. 18 от ЗЗД, е спазена тъй, като учредяването на вещното право върху недвижим имоти е извършено под формата на нотариален акт. Констатираното вписване на договора обективирал, както продажбата така и учреденото право на преминаване мотивирало първоинстанционния съд да приеме, че е завършен фактическия състав, пораждащ противопоставимостта на сервитутното право на трети лица.

Съдът не възприел ответниковото възражение, че учреденото сервитутно право не е вписано по партидата на имота по следните съображения:

На първо място съдът съобразил, че към момента поради липсата на въведен имотен регистър чл. 70 и сл. от ЗКИР, за съдебния район на ТНРС все още действа персоналаната система за вписване, поради което вписванията се извършват по партидите на лицата (чл. 33з и чл. 36 от Правилника за вписванията), като за самите имоти се откриват помощни партии (чл. 33б от ПВ). Това обстоятелство мотивирало съда да приеме, че отразяването на подлежащите на вписване обстоятелства в помощните партии на имотите представлява дейност от технически характер на служителите на Агенцията по вписванията, която има спомагателен характер и не може да породи права и задължения за страните, а още по - малко да прегради оповестителното действие на вписването на нотариалния акт.

Съдът приел също, че дори при въведен имотни регистър не извършено по партидата на имота вписване, това не би имало значение за противопоставимостта на съответната сделка на трети лица, ако предпоставките за вписване са налице. Съдът приел, че след като сделката веднъж е вписана, всички технически действия на служителите на АВ, осигуряващи нейното визуализиране по партидата на имота са извън контрола на страните и не мога да осуетят възможността сделката да се противопостави на трети лица.

По тези причини първостепенният съд приел, че процесното сервитутно право е противопоставимо и на последващите приобретатели на служещия имот - в случая на ответника, закупил имота към по - късен момент – на 19.03.2020г.

Така мотивиран първоинстанционния съд отхвърлил и другите ответникови възражения относно възможността на ищеца да бъде осигурен достъп през други имоти.

От разпита на свидетелите и изявленията на управителя на ответното дружество, изразено в с. 3. съдът установил, че действително ответника препятства достъпа на ищеца през процесния имот като затваря и заключва (чрез свои служители) портал в западната част на ПИ с идентификатор

69078.150.53, което мотивирало съда да приеме исковите претенции за основателни.

Въззивникът не споделя така изложеното становище на районния съд, като го оспорва със следните аргументи.

Въззивникът намира, че ищеца в първоинстанционното производство не е успял да установи и докаже предпоставките обуславящи основателността на иск по чл. 109 от ЗС, а именно че е титуляр на вещно право, което е противопоставимо на ответника, както и че ответникът е осъществил действия, чрез които неправомерно препятства упражняването на това право от страна на ищеца.

Представителят на „АГРОПРЕЦИЗ“ ЕООД, не споделя становището на първостепенния съд, че с Нотариален акт № 67 т. V рег. № 4355 д. 605/13.09.2019г, на 315-ти нотариус РС Тутракан, освен, че е прехвърлено вещното право на собственост върху два недвижими имот, но и е учреден сервитут – право на преминаване. Сочи се, че извода на съда е необоснован и противоречи на разпоредбата на чл. 192 ал. 1 от ЗУТ.

Като аргументи в подкрепа на изложеното становище въззивника сочи липсата на конкретен текст в договора съдържащ изявление за учредяване на вещно право, като счита, че наличното изявление относно правото на преминаване представлява поемане на облигационно задължение, а не учредяване на вещно право.

Вторият изложен в подкрепа на жалбата аргумент е липсата на посочен поземлен имот, върху който е учредено право на преминаване, и поземлен имот, който се обслужва от това право съобразно чл. 192 от ЗУТ. Като допълнителен порок се сочи липсата на установени конкретни параметри на сервитутта - площ, граници, разположение, каквито според въззивника липсват в представения нотариален акт.

Коментира се още, че обсъжданата т. III от нотариалния акт съдържаща волеизявлението на „АГРОМИКРОН“ АД”, не представлява договор, а едностранно волеизявление, което не е съпроводено с насрещно такова на „приобретателя” на вещното право, което се окачествява, като липса на предвидената от закона форма в чл. 192 от ЗУТ, изисква договорът за учредяване на право на преминаване да е вписан.

Като допълнително основание се изтъква хипотезата на чл. 6 ал. 1 б. „в” от Правилника за вписванията, съдържаща изискването договорът сключен под формата на нотариален акт, като акт подлежащ на вписване да съдържа описание на имота, до който се отнася, с посочване на вида, местонахождението /община, населено място, адрес, местност/, номера на имота, площта и/или застроената площ и границите. Жалбоподателят намира, че районния съд е следвало да констатира липсата на изброените изисквания и да прогласи нищожността на договора поради липса на форма.

В жалбата се изтъква още изискването на чл. 192 ал. 7 от ЗУТ, договорът да е вписан в имотния регистър по партидата на поземления имот,

който се обслужва от учреденото право на преминаване, и по партидата на поземления имот, върху който е учредено правото на преминаване. Липсата на такова вписване ограничава титуляра на коментираното вещно право да го противопостави позовавайки се на него на всички трети лица. В конкретният случай, като довод в тази насока се изтъква обстоятелството, че правото на собственост с титуляр „АГРОПРЕЦИЗ“ ЕООД, придобито по силата на нот.акт № 197/19.03.2020г. е вписано на 29.04.2020г., а едва на 4.05.2020г. е вписано право на преминаване в кадастралния регистър на „АГРОЛЕС голд“ ЕООД. Тази хипотеза мотивира жалбоподателя да счита, че добросъвестно е придобил правото на собственост в пълен обем и съгласно чл. 113 от ЗС, твърдяното вещно право на преминаване не може да му бъде противопоставено.

Коментирана е още, като довод в полза на жалбата и твърдяната от жалбоподателя възможност на „АГРОЛЕС голд“ ЕООД, да си осигури алтернативен на процесния достъп до собствените си имоти.

Ответникът по жалбата я оспорва, като неоснователна и заявява, че напълно споделя мотивите на първоинстанционния съд. В допълнение коментира и се позовава на член 8, ал. 1 от Закон за задълженията и договорите, чл. 20 на същия закон, при емайки, че отделните уговорки в договора трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора обичаите в практиката и добросъвестността.

В тази връзка въззиваемият обсъжда текста обективизиран в процесния нотариален акт според, който „Агромикрон“ АД, продава на „Агролес Голд“ ЕООД, дава своето съгласие „Агролес Голд“ ЕООД да преминава през съседния поземлен имот, собственост на дружеството-продавач, с идентификатор 69078.150.53, което право на преминаване купувачът може да упражнява безсрочно, като приема, че страните са сключили договор, с който се учредява право на преминаване на „Агролес Голд“ ЕООД през поземлен имот на „Агромикрон“ АД, предопределящ поземлен имот с идентификатор 69078.150.53 като „служещ“, а поземлени имоти с идентификатори 69078.150.52 и 69078.150.54, като „господстващи“.

Въззиваемият коментира правната същност на сервитутното право хипотезите на чл. 113 във връзка с чл. 112, б. „а“ на Закон за собствеността и обстоятелството, че е придобил спорното право на преминаване преди „Агропрециз“ ЕООД, да придобие правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 69078.150.53.

Оспорва се и твърдението на въззивника, че не е извършил неоснователни действия, с които пречи на „Агролес Голд“ ЕООД, да упражнява своето право на преминаване през поземлен имот с идентификатор 69078.150.53 и своето право на собственост върху поземлени имоти с идентификатори 69078.150.52 и 69078.150.54. това си становище основава на заключението на вещното лице изготвило назначената от първоинстанционния

съд СТЕ, според което имотът е „ведомствен път“ и „съставлява пътната мрежа в предприятието“, т. е. в бившия завод за резервни части в с. Старо село, за който съобщават и разпитаните в съдебното производство свидетели. Заключение на вещото лице съдържа становище според, което поземлен имот с идентификатор 69078.150.53 е единственият път, по който „Агролес Голд“ ЕООД, има достъп до собствените му поземлени имоти с идентификатори 69078.150.52 и 69078.150.54, а този път е преграден и преминаването по него възпрепятствано от „Агропрециз“ ЕООД.

По тези съображения въззиваемият приема атакуваното решение за правилно и моли въззивния съд да го потвърди.

ОС споделя мотивите на първоинстанционното решение, към които препраща по реда на чл. 272 от ГПК. Действително със същият договор сключен под формата на нотариален акт „Агролес Голд“ ЕООД, придобило и безсрочното право да преминава през собствения на дружеството продавач съседен имот с идентификатор № 69078.150.53, който имот впоследствие бил придобит от въззивника „Агропрециз“ ЕООД. ОС споделя изводите на първоинстанционния съдебен състав относно валидността на сделката включително и по отношение на учреденото с нея право на преминаване. Съдът намира, че страните по договора са надлежно легитимирани, спазена е изискуемата от закона форма, а спорното право е индивидуализирано в достатъчна степен за да може да бъде упражнявано и противопоставено на всички трети лица. Предвид на това, че прехвърлянето на спорното право е обективизирано в отделна точка на договор за продажба на недвижим имот сключен между „Агромикрон“ АД, и „Агролес Голд“ ЕООД, под формата на нотариален акт, ОС не споделя въззивния довод за нищожност на тази клауза тъй, като било налице само едностранно волеизявление на праводателя и липсвала насрещно изразена воля от страна на приобретателя.

Следва да се споделят и изводите на първостепенния съд относно факта, че коментирания сервитут е отбелязан в службата по вписванията по партидата на служещия имот след придобиването му от „Агропрециз“ ЕООД. Действително липсата на реално въведен имотен регистър /чл. 70 от ЗКИР/, за съдебния район на РС – Тутракан обуславя приложението на персоналната система за вписване поради, което вписванията се извършват по партидите на лицата, а за самите имоти се откриват помощни партии. В този смисъл е правилен извода на районния съдия, че вписването или не на конкретни обстоятелства по помощните партии на имотите представлява техническа дейност на служителите от съответната служба и не може да породи права или задължения за страните или пък да препятства оповестителното действие на нарочните за това актове след, като конкретния акт е заявен за вписване от правоимащото лице и е надлежно вписан.

Правилен е и извода на съда, че щом сервитутното право е надлежно учредено то е реално противопоставимо и на последващия приобретател на служещия имот – в случая настоящия жалбоподател, което обуславя неоснователността на доводите за наличие и на други възможности за достъп до господстващия имот.

ОС споделя извода за наличие на реално препятстване от страна на „Агропрециз“ ЕООД, спрямо представителите на „Агролес Голд“ ЕООД, да имат достъп до имота на дружеството, което се установява от единодушните показания на разпитаните свидетели.

По тези съображения въззивният съдебен състав също приема, че ищеца в първоинстанционното производство е установил и доказал, че е безсрочен титуляр на едно ограничено вещно право, и че представителите на ответника пречат на ищцовите представители да го упражняват според волята си.

В този смисъл правните изводи на районния съдия за основателност на исковите претенции са правилни, споделят се от въззивния съдебен състав, което го мотивира да потвърди атакуваното решение.

Предвид изхода на делото съдът намира искането на въззиваемата страна за присъждане на разносните сторени във въззивното производство за основателни, което го мотивира да осъди въззивницата да заплати на банката сумата от 1000 /хиляда/ лева съобразно представен в срок и не оспорен за прекомерност списък по чл. 80 от ГПК.

Водим от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260027 от 29.08.2022г. постановено по гр.д. № 212/2020г. на Районен съд Тутракан.

ОСЪЖДА „АГРОПРЕЦИЗ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: село Старо село, община Тутракан, обл. Силистра, ЕИК 118561764, да заплати на „АГРОЛЕС ГОЛД“ ЕООД с ЕИК 202411881, седалище и адрес на управление гр. Тутракан, общ. Тутракан, обл. Силистра, ул. „Росица“ № 6, ет. 2, ап. 6, сумата от 1000 /хиляда/ лева деловодни разноски.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____