

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 237

гр. София, 27.09.2021 г.

СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, П ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ

в закрито заседание на двадесет и седми септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Ирина Р. Славчева
Членове:	Ивайло П. Георгиев Ваня Н. Иванова

като разглежда докладваното от Ирина Р. Славчева Въззивно частно гражданско дело № 20211800500606 по описа за 2021 година

Софийски окръжен съд е сезиран с частна жалба, подадена от О.Х. М. – М. от гр. С. чрез адв. Г. от САК срещу определение от 06.04.2021 год. по гр.д. № 353/2020 год. на КРС, с което съдът е прекратил производството по предявените от частната жалбоподателка искове за собственост срещу ответниците МЛ. Б. З., Г. ЗЛ. СТ. и АНГ. С. Л., поради липса на правен интерес, като и в частта по предявения иск за отмяна на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 38, том III, рег. № 2581, дело № 397/26.10.2010 год. но нотариус Орлин Керемидски с район на действие РС-гр. К., с правно основание чл. 537, ал. 2 от ГПК, като недопустим.

Ответниците не вземат становище по частната жалба.

За да са произнесе по съществуващото на спора, съдът прие за установена следната фактическа обстановка:

Производството пред районния съд е образувано по искова молба на О.Х. М. – М. от гр. С. чрез адв. Г. от САК, уточнена с молба от 17.07.2020 год., срещу АТ. МЛ. Й., МЛ. Б. З., Г. ЗЛ. СТ. и АНГ. С. Л. за признаване за установено по отношение на ответниците, че ищцата е собственик на недвижими имот – нива с площ 5460 кв.м. в землището на гр. К., местността „П.“, като при уважаване на исковете моли съда да отмени констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот № 29, рег. № 2541, дело № 386/20.10.2010 год. на нотариус с район на действие КРС, както и нотариален акт № 38, рег. № 2581, дело № 397/26.10.2010 год. на нотариус с район на действие КРС, с който Н. С. и М.З. са продали на ответника А.Й. процесния недвижим имот, на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК. Твърди, че придобила правото на собственост върху имота по силата на договор за покупко-продажба, сключена с н.а. № 11, дело № 17/1998 год. от М.З. С., като праводателят ѝ придобил собствеността върху него въз основа на решение № 31/24.02.1992 год. на ПК-гр. К., с който същият е възстановен по реда на ЗСПЗЗ. Същият имот неправомерно бил прехвърлен чрез договор за покупко-продажба, сключен с н.а. № 38, дело № 397/26.10.2010 год. от Н. М. С. и МЛ. Б. З. на ответника АТ. МЛ. Й.. Твърди, че праводателите на ответника не са били собственици на имота към този момент, тъй като същият вече е бил прехвърлен на ищцата по силата на цитирания по-горе нотариален акт. При изповядване на сделката праводателите

на ответника са се легитимирали с констативен нотариален акт за собственост № 29, рег. № 2541, дело № 386/20.10.2010 год. на нотариус с район на действие КРС, въз основа на решение № 47/10.01.2001 год. на ПК-гр. К., което е било прогласено за нищожно с решение по гр.д. № 874/2018 год. на КРС.

При така установената фактическа обстановка, настоящият съдебен състав намира от правна страна следното.

Съгласно т. 3б от Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2014 г., ОСГК, по въпроса дали е правен интерес от предявяване на иск за собственост срещу лице, което се е разпоредило със спорния имот преди завеждането на исковата молба, е прието следното:

Допустимостта на установителните иски за собственост като самостоятелна форма на защита е обусловена от наличието на правен интерес. Този правен интерес се преценява конкретно с оглед естеството и съдържанието на възникналия между страните правен спор. Такъв интерес ще е налице винаги, когато ищецът твърди, че е собственик на вещта, а ответникът оспорва или смущава правото му на собственост с фактически или правни действия. Подаването на молба за издаване и издаването в полза на ответника на констативен нотариален акт за собственост на основание чл. 587, ал. 1 или ал. 2 от ГПК /въз основа на писмени документи или по обстоятелствена проверка/ е такова действие, тъй като с издаването на такъв нотариален акт се създава несигурност за правото на собственост на действителния собственик на имота и се нарушава неговото право пълноценно да упражнява правомощията си на собственик предвид възможността лицето, посочено в нотариалния акт за собственост, да се разпорежи с имота. На още по-голямо основание се приема, че такова действие е извършването на прехвърлителна сделка от несобственик /разпореждането с чужда вещ/, тъй като с това правно действие несобственикът в най-сериозна степен оспорва и отрича правото на собственост на действителния собственик, като конкретно отрича правомощието му да се разпорежда със собствената му вещ. В тази хипотеза, ако собственикът предяви иск само против приобретателя и по делото бъде установено, че последният не е придобил правото на собственост на деривативно основание, защото праводателят му не е бил собственик, праводателят няма да е обвързан от постановеното решение, тъй като не е бил страна по делото. Това ще наложи воденето на нов процес отделно срещу него, което би било процесуално неикономично. Затова действителният собственик има правен интерес да установи правото си на собственост и срещу праводателя, който чрез правните си действия /изявена воля за прехвърляне на несобствения имот/ фактически е оспорил правото на собственост на действителния собственик. Насочвайки иска както срещу приобретателя на вещта, така и срещу праводателя му, ищецът ще си осигури максимална по обем защита, тъй като постановеното решение ще формира сила на пресъдено нещо по отношение и на двамата ответници, които са засегнали правото му на собственост. Обстоятелството, че в този случай приобретателят на чуждата вещ няма да има възможност да поиска конституиране на прехвърлителя като трето лице-помагач по делото и съответно по този начин няма да може да го обвърже от силата на пресъдено нещо на съдебното решение спрямо ищеца и задължителната сила на мотивите на решението спрямо

себе си /чл. 223, ал. 2 от ГПК/ не означава, че конституирането на прехвърлителя като ответник по иска наред с приобретателя ще препятства или затрудни възможността за осъществяване на правата на приобретателя при съдебното отстранение /евикцията/ на имота. Това е така, тъй като правните последици на решението по предявения иск за собственост за прехвърлителя на чужда вещ спрямо ищеца по делото- действителен собственик на тази вещ - са едни и същи, независимо дали прехвърлителят е участвал в делото като ответник или като трето лице-помагач на страната на ответника. В първия случай между ищеца и прехвърлителя като ответник по делото ще е налице сила на пресъдено нещо на установеното със съдебното решение- чл. 298, ал. 1 от ГПК. Във втория случай между ищеца и прехвърлителя като трето лице - помагач на страната на ответника постановеното решение ще има установително действие- чл. 223, ал. 1 от ГПК, което по съществото си също е сила на пресъдено нещо. На второ място, конституирането на прехвърлителя на чуждата вещ като ответник по делото, а не като трето лице-помагач на страната на ответника-приобретател по сделката, няма по никакъв начин да препятства осъществяването на правата на приобретателя по евикцията, независимо че в този случай съдебното решение няма да има нито сила на пресъдено нещо между прехвърлителя и приобретателя на вещта, нито обвързваща сила на мотивите /чл. 223, ал. 2 от ГПК/. Съгласно чл. 191, ал. 2 от ЗЗД продавачът не отговаря за съдебното отстранение, ако не е бил привлечен в делото и ако докаже, че е имало достатъчно основание за отхвърляне на иска. Разпоредбата изключва отговорността на продавача за съдебното отстранение на купувача на чужда вещ при наличието на две кумулативно дадени предпоставки: неучастие на продавача като страна по делото, образувано от действителния собственик, и незааявяване по това дело на основания, които биха могли да доведат до отхвърляне на иска. В случая, когато продавачът на чуждата вещ е участвал наред с купувача като ответник по делото, образувано от собственика на вещта за защита на неговото право на собственост, и като ответник е имал възможност да предяви всичките си възражения срещу иска, той не може да се освободи от отговорността за съдебното отстранение на купувача чрез възражение за зле воден процес. Следователно, в случая е налице правен интерес от предявяване на исковете за собственост срещу ответника МЛ. Б. З. – продавач, и наследниците на прехвърлителката Н. М. С. - Г. ЗЛ. СТ. и АНГ. С. Л.. С оглед това и обжалваното определение следва да бъде отменено в частта, с която съдът е прекратил производството по делото срещу посочените ответници, по предявените искове за собственост, с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК

Настоящият състав намира, че правилно производството по делото е прекратено в частта по искането за отмяна на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 38, том III, рег. № 2581, дело № 397/26.10.2010 год. но нотариус Орлин Керемидски с район на действие КРС. С оглед постановеното ТР № 3/2012 год. по т. д. 3/12 г. на ОСГК на ВКС, според което на отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 от ГПК подлежат само констативните нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот, постановеният от районния съд акт е правилен. Предявеният иск за отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 от ГПК на нотариален акт, удостоверяващ извършването на сделка за прехвърляне

на право на собственост е недопустим и правилно производството по него е било прекратено.

Воден от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение от 06.04.2021 год. по гр.д. № 353/2020 год. на КРС, с което съдът е прекратил производството по предявените от О.Х. М. – М. от гр. С. чрез адв. Г. от САК иски за собственост срещу ответниците МЛ. Б. З., Г. ЗЛ. СТ. и АНГ. С. Л. за признаване правото на собственост на ищцата върху процесния имот, на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, и **ВРЪЩА** делото на КРС за продължаване на съдопроизводствените действия в тази част.

ПОТВЪРЖДАВА определението от 06.04.2021 год. в частта, с която съдът е прекратил производството по делото по искането за отмяна на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 38, том III, рег. № 2581, дело № 397/26.10.2010 год. по нотариус Орлин Керемидски с район на действие РС-гр. К., с правно основание чл. 537, ал. 2 от ГПК, като недопустимо.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____