

РЕШЕНИЕ

№ 17

гр. Перник, 14.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: ПЕТЪР В. БОСНЕШКИ

при участието на секретаря ЕМИЛИЯ Г. ПАВЛОВА
като разглежда докладваното от ПЕТЪР В. БОСНЕШКИ Гражданско дело № 20211700100280 по описа за 2021 година

Ищците Г. В. Р., ЕГН ***** и Ж. М. Р., ЕГН ***** и двамата от ***, чрез адв. Р.Б., са предявили обективно кумулативно съединени искове против Е. С. АС., ЕГН *****, и Н. М. А., с ЕГН:*****, и двамата от ***, с правно основание чл.108 ЗС, с които се иска да бъде признато за установено по отношение на ответниците, че ищците са собственици на самостоятелен обект с идентификатор 55871.505.542.1.2 по КKKP на гр.Перник, представляващ ВТОРИ ЕТАЖ от сграда с идентификатор 55871.505.542.1 по КKKP на гр.***, с адрес на имота: ***, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлени имоти с идентификатори 55871.505.542 и 55871.505.543, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ 91.80 кв.м., прилежащи части 18,56 % - 21,1 кв. м. идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта: 55871.505.542.1.1, над обекта: 55871.505.542.1.3;стар идентификатор: няма; като ОСЪДИ ответниците да им предадат владението върху процесния имот, и им се присъдят направените по делото разноски.

В исковата молба ищците твърдят, че с Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. №314/2014 г. на ПОС, влязло в сила на 07.10.2015г., и вписано в Служба по вписванията - гр. Перник с вх. рег. № 1235/22.03.2016 г., акт № ***, том *, дело № 774/2016г., имотна партия № ***, съдът е обявил за окончателен предварителния договор от 30.09.2010г., сключен между ищеца Г. В. Р. и „Билдинг М“ ЕООД, гр. Перник, ЕИК 200686943, за продажба на процесния имот.

Излагат доводи, че при направена справка в Служба по вписванията - гр. Перник на 28.03.2019 г., ищите установили, че цялата сграда, включваща и процесния имот е придобита чрез публичен търг от ответника Е. С. А. и съпругата му - ответницата Н. М. А.. Твърдят, че на 07.04.2020г. ответниците се снабдили с констативен нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит на основание покупко- продажба и извършена поправка в кадастралната карта и регистри - акт № **, том **, вх. рег. № 1054/07.04.2020 г. на Служба по вписванията, съгласно който ответниците били признати за собственици на основание покупко- продажба и извършена поправка в кадастралната карта и регистри на гр.Перник.

Твърдят, че към датата на предявяване на иска ответниците владеели процесния имот без основание, и за тях бил налице правен интерес от предявяване на иска.

Молят на основание чл.537, ал.2 от ГПК да бъде отменен частично констативен нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит на основание покупко - продажба и извършена поправка в кадастралната карта и регистри № **, том **, рег. № 252, дело № 62/2020 г., акт № **, том **, вх. рег. № 1054/07.04.2020г. на Служба по вписванията по отношение на процесния имот - втория етаж от сградата.

В законоустановения срок е подаден отговор от ответниците Е. С. А. и Н. М. А., с който са изложени съображения за нередовност на исковата молба, тъй като процесния имот не бил индивидуализиран като самостоятелен обект на собственост, а разпоредбата на б, ал.3 от ПВ изисквала, когато недвижимия имот се намирал в район с одобрена кадастрална карта, описанието на същия да бъде извършено съобразно данните по чл.60, т.1-7 от ЗКИР, като се приложи и скица - копие от кадастралната карта.

С депозирания отговор ответниците са оспорили изцяло предявения иск. Оспорват твърдението на ищите, че владеят процесния имот без основание. Поддържат че са собственици на цялата сграда с идентификатор 55871.505.542.1, включително и втория етаж, въз основа на постановление за възлагане на недвижим имот от 21.11.2018 г., влязло в сила на 17.12.2018 г. по изп.д. № 20127510400212/2012 г. по описа на ЧСИ - Е.Д. и нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит на основание покупко-продажба и извършена поправка в кадастралната карта и кадастралните регистри № **, том **, дело № 62/2020г. на Нотариус М.М., вписан - акт № **, том **, дело № 531 от 07.04.2020 г. на Служба по вписванията. Поддържат, че с постановление за възлагане, върху купувача - първия ответник Е. С. А., е възложен следния недвижим имот: сграда с идентификатор 55871.505.542.1, със застроена площ от 104 кв.м., брой етажи - 6, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение и със съответното право на строеж върху мястото, което е учредила Община Перник, и която сграда се намира в УПИ с идентификатор 55871.505.542 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-91 от 13.10.2008 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 200 кв.м., находящ се в ***, стар идентификатор: няма, номер по предходен план в квартал ***, парцел ***, при съсед: 55871.505.543, 55871.505.541, 55871.505.540, 55871.505.539. Излагат доводи, че преди обявяването на публичната продажба, още при образуване на изпълнителното дело, била наложена възбрана

върху имота на 08.07.2015г., а соченото от ищите решение по гр.д. № 214/2014 г. на ПОС било вписано след вписване на възбраната върху сградата, а именно на 22.03.2016г.

В отговора твърдят, че по персонална партида било вписано Решение № 64 от 20.01.2014г. по гр.д. № 646/2012г. на ПОС, влязло в сила на 12.05.2015г., с което по отношение на „Софарт“ ООД била обявена за относително недействителна сделката, с която М. Б. И. е прехвърлила на „Билдинг М“ ЕООД, собствения си недвижим имот с договор за покупко - продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № ** от 25.06.2010 г., том **, дело № 243/2010 г. на нотариус Р.М. и този кредитор е насочил изпълнението срещу цялата сграда, предмет на описания нотариален акт, включително и втория жилищен етаж. Сочат, че изп. дело № 20127510400212/2012 г. по описа на ЧСИ - Е.Д. било образувано по молба на „Балкански - 2000“ ООД и изпълнителен лист от 01.12.2011г. срещу длъжника М. Б. И., като впоследствие по изп. дело, бил представен договор за продажба на вземания от 17.07.2012 г. между „Балкански - 2000“ ООД, в качеството му на цедент и „Софарт“ ООД, като цесионер, като последният бил конституиран като възискател по посоченото изпълнително дело на 05.11.2012 г., и с молба от 07.07.2015г. „Софарт“ ООД насочил изпълнението върху сградата, вкл. втори етаж.

Поддържат, че правата на ищите не могат да се противопоставят на ответниците, като в тази връзка се позовават на чл.453 и чл.496, ал.2 от ГПК. Сочат, че в постановлението за възлагане, като собственик на имота била посочена М. Б. И., тъй като същата на основание решението по гр.д. № 646/2012г., влязло в сила на 12.05.2015г. и вписано на 07.07.2015г. в Служба по вписванията, е била собственик на сградата, част от която е и процесния имот. Излагат доводи, че съгласно чл.19, ал.3, изр.2 от ЗЗД при уважаване на иска, предварителния договор се считал сключен в момента, в който съдебното решение влезе в законна сила. В тази връзка твърдят, че проведената при ЧСИ публична продажба, приключила с влязло в сила на 17.12.2018г. постановление за възлагане от 21.11.2018г., била произвела вещно- правен транслативен ефект в полза на ответниците, поради което твърдят, че именно те

са собственици на цялата сграда, включително и процесния имот.

С отговора са оспорили твърденията на ищите, че са собственици на имота, на основание предварителен договор, обявен за окончателен с влязло в сила решение по гр.д. № 314/2014 г. на ПОС, влязло в сила на 07.10.2015г., тъй като в съдебното решение изрично било отбелязано, че предварителния договор е обявен за окончателен, при условие че в двуседмичен срок от влизане в сила на решението, купувачът Г. В. Р. заплати на продавача „Билдинг М“ ЕООД неизплатената част от продажната цена в размер на 37550 евро, и левова равностойност от 73441.42 лева, което отлагателно условие първия ищец не бил изпълнил, поради което и ищите не могли да се легитимират като собственици на процесния имот, и в отговора противопоставят възраженията на „Билдинг М“ ЕООД, че не била платена в двуседмичен срок посочената цена, поради което и решението по гр.д. № 314/2014г. следвало да бъде обезсилено.

Поддържат, че ищите не са разбрали за продажбата чрез публичен търг при

направена справка, тъй като били налице възбрани от ЧСИ, залепване на уведомления, включително и на жилищната сграда за предстоящата продажба, влизане във владение на новите собственици на цялата сграда, като ищите знаели за образуваното изпълнително дело, тъй като първия ищец бил депозирал молби и др., но нямало данни, ищите да са обжалвали постановлението за възлагане на недвижимия имот от 21.11.2018г.

По изложените в отговора доводи и аргументи молят съда да отхвърли предявените искове като неоснователни и недоказани, като им се присъдят направените по делото разноски.

След като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ГПК, Пернишкият окръжен съд приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По допустимостта:

Съдът намира, че така предявените искове са допустими и следва да се произнесе по същество.

От фактическа страна:

С договор от 15.10.1999г., сключен от Община Перник и ищеца М. И.- „М. Комерс“ЕООД, е учредено право на строеж за построяване на пететажна сграда върху парцел ***, кв.***- ЦГЧ по плана на гр.***.

С договор за покупко- продажба, обективиран в Нотариален акт №** от 25.06.2010г. на нотариус Р. М. ищецът М. И. продава на „Билдинг М“ ЕООД, гр. Перник сграда с идентификатор 55871.505.542.1 заедно със съответстващите идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 55871.505.542 по КККР на гр. ***

С Решение №64/20.01.2014г. по г.д.№646/2012г. на ПОС е обявен за относително недействителен спрямо „Софарт“ООД договорът за покупко- продажба, обективиран в Нотариален акт №** от 25.06.2010г. на нотариус Р. М.. Исковата молба е вписана в СВ към ПРС на 13.07.2012г., а влязлото в сила решение е вписано на 07.07.2015г. Решението е влязло в сила на 12.05.2015г.

Видно от Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. № 314/2014 г. на ПОС, влязло в сила на 07.10.2015г., и вписано в Служба по вписванията - гр. Перник с вх. рег. № 1235/22.03.2016г., акт № ***, том *, дело № 774/2016г., имотна партия № ***, съдът е обявил за окончателен предварителния договор от 30.09.2010г., сключен между ищеца Г. В. Р. и „Билдинг М“ ЕООД, гр. Перник, ЕИК 200686943, за продажба на следния недвижим имот: втори етаж от сграда с идентификатор 55871.505.542.1 заедно със съответстващите идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 55871.505.542 по КККР на гр. ***, одобрени със заповед № РД- 1891 от 13.10.2008г., с площ на имота от 200 кв.м., с адрес: ***, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - ниско застрояване, при граници на имота: поземлен имот с идентификатор - 55871.505.543, поземлен имот с идентификатор - 55871.505.541, поземлен имот с

идентификатор - 55871.505.540, поземлен имот с идентификатор 55871.505.539, с номер по предходен план - кв.***, парцел ***, означен по плана за регулация и застрояване на гр. ***-ЦГЧ, утвърден за заповед № 4 от 04.01.1993 г. на Кмета на Община Перник, като УПИ ***-общински, кв.***, при граници: от югозапад - ул. „****“, от северозапад - ул. тупик, от североизток - УПИ-*** - за жилищно строителство, обществено обслужване и стопански дейности и от югоизток - УПИ ***, ***, ***, със застроена площ от 120 кв.м., за сумата от 114 000 евро, при условие, че в двуседмичен срок от влизане в сила на решението купувачът Г. В. Р. заплати на продавача „Билдинг М“ ЕООД неизплатената част от продажната цена в размер на 37550 евро, с левова равностойност от 73441,42 лева. Исковата молба, въз основа на която е образувано делото, е вписана в СВ към ПРС на 03.10.2014г. Видно от същото решение към момента на постановяването му сградата е била изградена на груб строеж и е имала издаден Акт14, но не е имала издаден Акт 16, не е имала издадено разрешение за ползване и не е била годна за обитаване. От удостоверение за граждански брак /стр.9 от делото/ е видно, че към момента на влизането му в сила, двамата ищци са били съпрузи, поради което и същият имот е придобит в режим на съпружеска имуществена общност.

По делото е приета като доказателство декларация на ищците, подадена с молба вх. №5369/22.11.2021г. на ПОС, с която същите твърдят, че цената на закупения имот е заплатена изцяло. Към декларацията не са приложени документи за извършеното плащане.

Изп.д. №212/2012г. по описа на ЧСИ Е. Д. е образувано по молба на „Балкански-2000“ООД срещу длъжника М. И. въз основа на изпълнителен лист от 01.12.2011г. Впоследствие като вискател по изпълнителното дело е конституиран „Софарт“ООД на основание Договор за цесия от 17.12.2012г. Впоследствие като вискател по изпълнителното дело е конституиран „ФИНАНС ЛИЗИНГ“ЕАД на основание Договор за цесия от 29.09.2015г. Впоследствие като вискател по изпълнителното дело е конституиран „ПГ Мениджмънт Сървисиз“ЕООД на основание Договор за цесия от 22.01.2016г.

От приетите по делото писмени доказателства е видно, че вискателите по изп.д. № 20127510400212/2012г. по описа на ЧСИ - Е.Д. са насочили принудителното изпълнение върху спорния имот. На 08.07.2015г., по молба на вискателя „Софарт“ООД, по същото изп.д. №212/2012г. по описа на ЧСИ Е. Д. е наложена възбрана върху имот с идентификатор 55871.505.542.1 по КККР на гр. ***. Впоследствие същият е бил описан, оценен, изнесен на публична продажба и възложен на купувача.

С постановление за възлагане на недвижим имот от 21.11.2018г., влязло в сила на 17.12.2018г. по изп.д. № 20127510400212/2012г. по описа на ЧСИ - Е.Д. на ответника Е. С. А. е възложен следния недвижим имот: сграда с идентификатор 55871.505.542.1, със застроена площ от 104 кв.м., брой етажи - 6, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение и със съответното право на строеж върху мястото, което е учредила Община Перник, и която сграда се намира в УПИ с идентификатор 55871.505.542 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-91 от 13.10.2008 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 200 кв.м., находящ се в ***, стар идентификатор: няма, номер по предходен план в квартал ***, парцел ***, при съсед: 55871.505.543, 55871.505.541, 55871.505.540, 55871.505.539.

С Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит на основание покупко-продажба и извършена поправка в кадастралната карта и кадастралните регистри №**, том *, дело № 62/2020г. на нотариус М.М., вписан - акт № **, том **, дело № 531 от 07.04.2020 г. на Служба по вписванията, ответниците Е. С. А. и Н. М. А. са признати за собственици на следния недвижимия имот, а именно: СГРАДА с идентификатор 55871.505.542.1, със застроена площ от 114 кв.м., брой надземни етажи - 6, брой подземни етажи - 0, с предназначение - жилищна сграда със смесено предназначение със съответното право на строеж върху мястото, което е учредила Община Перник, и която сграда се намирала в поземлен имот с идентификатор 55871.505.542 по кадастралната карта на гр. ***, одобрена със заповед № РД-18-91 от 13.10.2008г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: ***, с площ на целия поземлен имот от 200 кв.м., представляващ урбанизирана територия, с начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10 м.), без предходен идентификатор и с номер по предходен план: кв.***, парцел ***, при съседни на поземления имот: поземлени имоти - 55871.505.543, 55871.505.541, 55871.505.540 и 55871.505.539.

От заключението по СТЕ на в.л. А. Ц., неоспорено от страните е видно, че гореописаният имот по Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. № 314/2014 г. на ПОС е идентичен с етаж на сградата на кота +3,45м./първият етаж над магазинната част/, продадена с постановление за възлагане на недвижим имот от 21.11.2018г. по изп.д. № 20127510400212/2012г. по описа на ЧСИ - Е.Д. и Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № **, том *, дело № 62/2020г. на Нотариус М.М.. На проекта няма изрично изписване на етажи, а само височинни коти. Видно от същата експертиза ЗП на сградата е 115,57кв.м., РЗП на сградата е 817,45кв.м., а площта на процесния обект е 91,8кв.м.

От правна страна:

Съгласно постоянната съдебна практика за да се уважи иск за ревандикация на определена вещ или имот, в производството по чл.108 ЗС е необходимо да се установи по безспорен начин, че ищецът е собственик на спорния имот на твърдяното придобивно основание, че ответникът го владее, като ищецът следва да докаже правото си на собственост и факта на владение от страна на ответника, а последният следва да докаже основанието си да упражнява фактическата власт върху вещта, при което ищецът не е длъжен да доказва по какъв начин и защо ответникът е установил владението или държането на вещта.

В процесния случай и двете страни по делото твърдят, че са собственици на процесния имот, но на различно придобивно основание. Ищите твърдят, че са собственици на основание конститутивното действие на Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. № 314/2014г. на ПОС, влязло в сила на 07.10.2015г., с което е обявен за окончателен предварителен договор по реда на чл.19, ал.3 ЗЗД, а ответниците – на основание влязло в сила постановление за възлагане на недвижим имот от 21.11.2018г., влязло в сила на 17.12.2018г. по изп.д. №20127510400212/2012г. по описа на ЧСИ - Е.Д.. Не се спори по делото, че процесният втори етаж се владее от ответниците. С протоколно определение от

о.с.з. от 28.10.2021г. ПОС е определил като безспорно и ненуждаещо се от доказване между страните, че ответниците Е. С. А. и Н. М. А. владеят процесния имот.

Предвид гореизложеното съдът намира, че са налице конкуриращи се права между страните по делото по отношение на спорния имот, която конкуренция следва да се разреши от поредността на вписването.

Съгласно правилото на чл. 114, ал. 1, б. „а“ от ЗС когато вписването на исковата молба е предвидено с изрична разпоредба на закона, то произвежда спрямо трети лица действието, посочено в същата разпоредба. Първото изречение на разпоредбата урежда оповестително-защитното действие на исковата молба, което изрично е предвидено и в чл. 114, ал. 1, б. „б“ и б. „в“ от ЗС. При него възниква противопоставимост на твърдяното с исковата молба право на ищеца по отношение на трети лица придобили права върху имота, след извършеното вписване. Тази противопоставимост се отнася до онези трети лица, които са придобили права върху имота, конкуриращи правата на ищеца по вписаната искова молба, но не и до третите лица, които придобиват права върху имота от самия ищец. Такива хипотези на противопоставимост предвиждат както чл. 135, ал. 1, изр. трето ЗЗД, така и чл. 114, ал. 1, б. „б“, изр. второ ЗС, като именно с цел тази противопоставимост исковите молби и в двете производства подлежат на вписване.

Съгласно ТР 2/2017г. ОСГТК целта на иска по чл.135 ЗЗД е да бъдат обявени за недействителни спрямо кредитора действията на длъжника, с които той го уврежда. Последиците от уважаването му се изразяват в това, че атакуваното действие - увреждащата сделка - остава действителна за страните по нея /прехвърлител и приобретател/, но се счита за недействителна /т.е. за нестаналя/ по отношение на кредитора ищец – и той може да насочи изпълнението за удовлетворяване на вземането си към прехвърленото имущество, макар че то е преминало в патримониума на приобретателя. Поради това приобретателят, с когото длъжникът е договарял, като титуляр на правото на собственост върху имуществото може да го прехвърли на трето лице, а последното на свой ред да извърши прехвърляне, като във всички случаи прехвърлянето ще се явява извършено от титуляр. Правилото на чл.135, ал.1, изр.3 ЗЗД дава защита на кредитора и спрямо последващите приобретатели при определени условия. Ако прехвърлянето на правата е извършено след вписване на исковата молба по чл.135 ЗЗД, съгласно чл.226 ал.3 ГПК обявената недействителност на сключената от длъжника сделка може да бъде противопоставена на последващите приобретатели, които са длъжни да търпят принудително изпълнение върху придобитите от тях права. Ако приобретателят, с когото длъжникът е договарял, се е разпоредил с имота преди вписването на исковата молба по иска по чл.135 ЗЗД, съответно при отпаднало действие на вписването, постановеното по този иск решение ще бъде непротипоставимо на последващия приобретател, чийто акт е вписан преди вписване на исковата молба.

Съдът намира, че изп.д. №212/2012г. по описа на ЧСИ Е. Д. е образувано по молба на „Балкански- 2000“ООД срещу длъжника М. И. въз основа на изпълнителен лист от 01.12.2011г. В хода на изпълнителното производство ищецът И. е сключила договор за покупко- продажба, обективиран в Нотариален акт №** от 25.06.2010г. на нотариус Р. М., с

който е продала на „Билдинг М“ ЕООД, гр. Перник сграда с идентификатор 55871.505.542.1 заедно със съответстващите идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 55871.505.542 по КKKP на гр. ***. Тази сделка е обявена за относително недействителна, на основание чл.135 ЗЗД, спрямо „Софарт“ООД с Решение №64/20.01.2014г. по г.д.№646/2012г. на ПОС.

Съдът намира, че с Решение №64/20.01.2014г. по г.д.№646/2012г. на ПОС е обявен за относително недействителен спрямо „Софарт“ООД договорът за покупко- продажба, обективиран в Нотариален акт №** от 25.06.2010г. на нотариус Р. М.. Исковата молба по делото е вписана в СВ към ПРС на 13.07.2012г., решението е влязло в сила на 12.06.2014г., а влязлото в сила решение е вписано на 07.07.2015г. Поради това и съдът намира, че действието на вписването на исковата молба е валидно за периода 13.07.2012г. до 13.12.2014г., като след това е изгубило действие, изгубило е реда си на вписване, поради което и е непротивопоставимо на трети лица. На 07.07.2015г. е извършено вписване на съдебното решение и считано от тази дата същото е противопоставимо на третите лица.

Съгласно постоянната съдебна практика действието на вписването на исковата молба е ограничено във времето чрез правилото на чл. 115, ал. 2 от ЗС. Същото трае по време на съдебното производство по спора и шест месеца след влизане на постановеното по него решение в сила. Действието на вписването може да бъде продължено занапред ако постановеното по спора решение бъде отбелязано в посочения срок по реда на чл. 115, ал. 1 от ЗС. Пропускането на този срок води до отпадане на правното действие на вписването на исковата молба и ако впоследствие влязлото в сила решение по спора бъде вписано то противопоставимостта му на трети лица ще възникне от момента на вписване на решението- чл. 115, ал. 4 от ЗС. В този смисъл е и Решение № 60174/05.07.2021г. по гр.д.№ 2385 по описа за 2020г. на ВКС, IV г.о.

Видно от Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. № 314/2014г. на ПОС е обявен за окончателен предварителния договор от 30.09.2010г., сключен между ищеца Г. В. Р. и „Билдинг М“ ЕООД, гр. Перник, ЕИК 200686943, за продажба на процесния втори етаж от сграда с идентификатор 55871.505.542.1 заедно със съответстващите идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 55871.505.542 по КKKP на гр. ***. Исковата молба, въз основа на която е образувано делото, е вписана в СВ към ПРС на 03.10.2014г., съдебното решение е влязло в сила на 07.10.2015г. и е вписано на 22.03.2016г.

Предвид гореизложеното съдът намира, че са налице конкуриращи се права между страните по делото по отношение на спорния имот, която конкуренция следва да се разреши от поредността на вписването. Ищите са вписали исковата молба на 03.10.2014г., като са вписали и конститутивното решение по нея в законоустановения срок. Това вписване предхожда направеното на 07.07.2015г. от ответниците вписване на Решение №64/20.01.2014г. по г.д.№646/2012г. на ПОС, с което е обявена относителната недействителност. Доколкото исковата молба на ищите е вписана първа по време, то и ответниците не могат да противопоставят правата си на ищите. Ответниците са пропуснали да отбележат влязлото в сила решение в СВ в шестмесечния срок, поради което и не могат

да се ползват от датата на иначе по-рано вписаната искова молба.

Съдът намира, че Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. № 314/2014г. на ПОС е годин титул, който доказва собствеността на ищците върху процесния имот. Същото е постановено в особено исково производство, като е надлежно вписано и представлява самостоятелен способ за придобиване на вещни права. Съгласно съдебната практика решението на съда по чл.19 ал.3 ЗЗД замества липсващото съгласие за сключване на окончателния договор, предхождан от предварителен договор по чл.19 ал.1 ЗЗД и изискуемата се в чл.18 ЗЗД нотариална форма за прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти. Следователно последиците на решението не могат да бъдат различни от тези на доброволно сключен договор пред нотариуса. Когато предварителният договор е обявен за окончателен с решение на съда, основаниято за придобиване на собствеността остава договорно и за правните последици са приложими разпоредбите на ЗЗД. Договорът за продажба съгласно чл.183 ЗЗД е консенсуален и правните последици настъпват от момента на сключването му. Затова при обявяване на предварителния договор за окончателен с решение на съда по реда на чл. 362, ал.1 ГПК, купувачът става собственик от момента на влизане на решението в сила, независимо дали към този момент е изпълнено задължението му да плати уговорената цена. Ако страните са се уговорили, че остатъкът на цената се дължи при сключване на окончателния договор, плащането следва да се извърши в двуседмичен срок от влизане на решението в сила. При неизпълнение на задължението на купувача, решението по чл.19 ал.3 ЗЗД не се обезсилва по право, а по искане на кредитора. Ето защо решението на съда по чл.362, ал.2 ГПК следва да се приравни по последици на разваляне на договора поради неизпълнение и да намерят приложение правилата на чл.87 и чл.88 ЗЗД. В този смисъл са Решение N:477/02.07.2012г. по гр.д.N:1317/2010г. на ВКС, I г.о.,Определение №492/ 08.06. 2017г. по гр. д. № 262/2017г. на ВКС, III г.о. и др. По гореизложените съображения съдът намира за неоснователно възражението на ответниците за неплащане на ищците на сумата по процесното съдебно решение.

Съдът не споделя и друго възражение на ответниците, че се ползват от разпоредбата на чл.453, т.2 ГПК, тъй като на вискателя не могат да се противопоставят решенията по иски молби, подлежащи на вписване, които не са били вписани преди възбраната. По изложени по-горе съображения съдът намира, че релевантен момент за конкуренцията правата на страните е датата на вписването на исковата молба, а не датата на вписване на съдебното решение.

Предвид гореизложеното съдът намира, че ищците са собственици на процесния имот на основание Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. № 314/2014г. на ПОС, като ответниците владеят същия без основание. Предвид гореизложеното искът по чл.108 ЗС следва да бъде уважен.

На основание чл.537, ал.2 от ГПК следва да бъде отменен частично констативен нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит на основание покупко - продажба и извършена поправка в кадастралната карта и регистри № **, том *, рег. № 252, дело № 62/2020 г., акт № **, том **, вх. рег. № 1054/07.04.2020г. на Служба по

вписванията по отношение на процесния имот - втория етаж от сградата.

По разноските:

На основание чл.78, ал.1 ГПК ответниците следва да заплатят на ищците сумата от 1100,00лв., представляваща направени по делото разноски, от които сумата от 740,00лв. за държавна такса и сумата от 360,00лв. за експертиза.

По изложените мотиви, Пернишкият окръжен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по искове с правно основание чл.108 ЗС, предявени от Г. В. Р., ЕГН:*****, и Ж. М. Р., ЕГН:*****, и двамата с адрес:***, чрез адв. Р.Б., срещу Е. С. А., ЕГН *****, и Н. М. А., ЕГН:*****, и двамата с адрес: ***, че ищците са собственици на самостоятелен обект с идентификатор 55871.505.542.1.2 по КKKP на гр.***, представляващ втори етаж от сграда с идентификатор 55871.505.542.1 по КKKP на гр.***, с адрес на имота: ***, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлени имоти с идентификатори 55871.505.542 и 55871.505.543, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ 91.80 кв.м., прилежащи части 18,56 % - 21,1 кв. м. идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта: 55871.505.542.1.1, над обекта: 55871.505.542.1.3;стар идентификатор: няма; на основание Решение № 310 от 10.08.2015г. по гр.д. № 314/2014 г. на ПОС, влязло в сила на 07.10.2015г., и вписано в Служба по вписванията - гр. Перник с вх. рег. № 1235/22.03.2016г., акт № ***, том *, дело № 774/2016г., имотна партида № ***, с което е обявен за окончателен предварителния договор от 30.09.2010г., сключен между ищеца Г. В. Р. и „Билдинг М“ ЕООД, като ОСЪЖДА ответниците Е. С. А., ЕГН *****, и Н. М. А., ЕГН:*****, и двамата с адрес: ***, да предадат на ищците Г. В. Р., ЕГН:*****, и Ж. М. Р., ЕГН:*****, и двамата с адрес:***, чрез адв. Р.Б., владението върху горепосочения имот.

ОТМЕНЯ, на основание чл.537, ал.2 от ГПК, Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит на основание покупко-продажба и извършена поправка в кадастралната карта и кадастралните регистри №**, том * дело № 62/2020г. на нотариус М.М., вписан - акт № **, том **, дело № 531 от 07.04.2020 г. на Служба по вписванията, В ЧАСТТА, с която ответниците Е. С. А. и Н. М. А. са признати за собственици и на следния недвижимия имот, а именно: самостоятелен обект с идентификатор 55871.505.542.1.2 по КKKP на гр.***, представляващ втори етаж от сграда с идентификатор 55871.505.542.1 по КKKP на гр.***, с адрес на имота: ***, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлени имоти с идентификатори 55871.505.542 и 55871.505.543, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ 91.80 кв.м., прилежащи части 18,56 % - 21,1 кв. м. идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта: 55871.505.542.1.1, над обекта: 55871.505.542.1.3;стар идентификатор: няма.

ОСЪЖДА Е. С. А., ЕГН *****, и Н. М. А., ЕГН:*****, и двамата с адрес:***, да заплатят на Г. В. Р., ЕГН:*****, и Ж. М. Р., ЕГН: *****, и двамата с адрес:***, чрез адв. Р.Б., сумата от 1100,00лв., представляваща направени по делото разноски, от които сумата от 740,00лв. за държавна такса и сумата от 360,00лв. за експертиза.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Перник: _____