

РЕШЕНИЕ

№ 70

гр. гр.Несебър, 14.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, V-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Мария М. Берберова Георгиева

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева
като разглежда докладваното от Мария М. Берберова Георгиева Гражданско
дело № 20212150100964 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод исковата молба на „А.*****“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр.***** , представлявано от управителя Св. П. Д., със съдебен адрес за призоваване: гр.***** , /чрез адв.Н.Т. от АК-Шумен/, с електронен адрес: neviankatrifonova@gmail.com **против** С. ИВ. Т. с ЕГН *****, с адрес: гр.***** , електронен адрес: sistod33@gmail.com. В исковата молба се сочи, че на 30.09.2012г. между страните бил сключен предварителен договор за продажба, по силата на който ответницата се задължила да продаде на ищцовото дружество ограниченото вещно право на ползване по смисъла на чл.59 от ЗС до прекратяване на дружеството върху следните недвижими имоти: МАГАЗИН № 2, с идентификатор *****, с административен адрес: гр.***** , построен в сграда № 5 с идентификатор *****, с предназначение на магазина – за търговска дейност, като площта на магазина, ведно с общите части възлиза на 25 кв.м за сумата от 20000 лева и АПАРТАМЕНТ № 27Е, с идентификатор *****, с административен адрес: гр.***** , на площ от 42,66 кв.м, находящ се в сграда № 1 с наименование „*****“, на площ от 775,26 кв.м с идентификатор *****, за сумата от 16500 лева. Твърди се, че на 30.12.2012г. страните сключили окончателен договор, обективиран в нотариален акт № 143, том 7, рег.№ 8308, дело № 1318 на нотариус с рег.№ 600 на НК, с район на действие – РС-Несебър. Сочи се, че поради недоглеждане на нотариуса и на страните, при сключване на окончателния договор вместо гореописаното право на ползване върху посочените имоти, страните са сключили договор за продажба на собствеността върху същите имоти, върху които продавача – ответник си запазва пожизненото ограничено вещно право на ползване. След сделката страните констатирали грешката и подписали договор за да извършат поправка на нотариалния акт. Въпреки това се твърди, че ответницата отказала да коригира доброволно нотариалния акт. Сочи се, че договора,

обективиран в нотариалния акт за продажба на недвижим имот със запазено право на ползване е нищожен, поради липса на съгласие.

Гореизложеното е обосновоало правния интерес у ищцата да поиска от съда да постанови решение, с което да признае за установено, че действителният договор за продажба, обективиран в процесния нотариален акт 143, том 7, рег.№ 8308, дело № 1318 на нотариус с рег.№ 600 на НК, с район на действие – РС-Несебър, е за продажба на ограниченото вещно право на ползване върху гореописаните два апартамента, до прекратяване на ищцовото дружество. Представят писмени доказателства. Молят да се задължи ответната страна да се яви лично в съдебно заседание и да отговори на поставените в исковата молба въпроси. Правят искане за допускане до разпит на трима свидетели при режим на довеждане, които ще установят действителния предмет на процесния договор. Претендира присъждане на заплатените по делото разноски.

Предявен е иск с правно основание чл.124, ал.1, предл.второ от ГПК.

В срока по чл.131 от ГПК, по делото е постъпил писмен отговор от ответницата Т., с който заявява, че фактите описани в точки 1, 2 и 3 в исковата молба са верни. Оспорва единствено факта по т.4 от исковата молба, като твърди, че никога не е отказвала да се извърши корекция на нотариалния акт. Сочи, че ищецът никога досега не ѝ е сочил ден и час, в който да се яви пред нотариус, за да извършат поправката. Заявява, че ако ѝ беше посочил такива, щяла да се яви да извършат поправката. Моли съда да не допуска доказателствените искания на ищеца за свидетели, както и въпросите към ответницата, като безпредметни. Моли да не бъдат присъждане разноски на ищеца, тъй като с поведението си не му е дала повод за предявяване на иска.

В съдебно заседание, за ищцовото дружество представител не се явява. Изпращат молба, с която молят делото да се гледа в тяхно отсъствие. Наред с това канят ответницата Т. да заяви удобен за нея ден и час през месец януари 2022г., на който да се явят пред нотариуса, за да извършат поправката на нотариалния акт. При неизпълнение се моли съда да приеме за установено, че същата отказва да се извърши поправка на допуснатата грешка в процесния нотариален акт. В молбата се сочи, че същата е изпратена както на Районен съд – гр.Несебър, така и на електронния адрес на ответницата, посочен от нея по делото.

Процесуалният представител на ищцовото дружество поддържа исковата молба от името на доверителя си, ведно с приложените към нея писмени доказателства. Ангажира гласни доказателства. Претендира присъждане на заплатените по делото разноски. Не сочат нови доказателства.

За ответната страна, в съдебно заседание, представител не се явява.

Съдът счита, че исковата молба е допустима – подадена е от лице, което има правен интерес от решаване на казуса пред надлежната инстанция и съдържа необходимите по закон реквизити.

Като взе предвид исканията на страните, събрания по делото доказателствен материал и като съобрази закона, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото не се спори, че на 30.09.2012г. между страните бил сключен предварителен договор за продажба, по силата на които ответницата Т., в качеството ѝ на продавач, се задължила да продаде на ищцовото дружество, в качеството му на купувач – ограниченото вещно право на ползване, до прекратяване на дружеството-купувач, върху процесните два имота: МАГАЗИН № 2, с идентификатор *****,

находящ се в гр.Несебър, комплекс „*****“, сграда № 5 и АПАРТАМЕНТ № 27Е, с идентификатор „*****“, находящ се в гр.*****. Съгласно чл.3 от предварителния договор, страните се задължили да сключат окончателен договор до два месеца, считано от 30.09.2012г. /л.4/.

В уговорения срок, на 30.10.2012г. между страните бил сключен окончателен договор, обективиран в нотариален акт № 143, том 7, рег.№ 8308, дело № 1318 от 30.10.2012г. по описа на Нотариус с рег.№ 600 на НК, с район на действие – Районен съд – гр.Несебър /л.6-7 вкл./. В нотариалния акт обаче, вместо горепосоченото право на ползване върху процесните два имота било отразено, че страните са сключили договор за продажба на недвижимите имоти, върху които продавачът С. ИВ. Т. си запазва пожизнено вещното право на ползване. След като констатирали грешката във вида на сделката, страните подписали договор на 15.11.2012г., с който са направили извънсъдебно признание на първо място, че договора за продажба, обективиран в горепосочения нотариален акт е подписан от тях поради грешка и те не са имали предварително съгласие за сключването му, поради което признават, че е нищожен и на второ място, че действителната воля и съгласие на страните е тази, обективирана в предварителния договор с предмет – ограниченото вещно право на ползване върху двата недвижими имота – магазин № 2 и апартамент № 27Е, до прекратяване на дружеството-купувач. Излагайки горното, страните се задължили да подпишат пред Нотариус нотариален акт за поправка на нотариален акт в горепосочения смисъл най-късно до един месец, от подписването на договора, като в противен случай всяка страна може да предяви установителен иск за установяване на гореизложеното /л.5/.

Твърди се, че въпреки подписания договор от 30.10.2012г., ответницата Т. отказала да коригира доброволно нотариалния акт. Същата не сторила това и в хода на производството по делото, въпреки поканата на ищеца.

Ищецът, поддържайки, че е налице грешка във вида на сделката, сключена между страните по делото, иска от съда да установи наличието на обстоятелството, че действителният договор, обективиран в горепосочения нотариален акт е за продажба на ограниченото вещно право на ползване върху процесните два имота, до прекратяване на дружеството-купувач, като в мотивите се моли съда да приеме, че договора е нищожен, поради липса на съгласие. Претендират присъждане на заплатените по делото разноски.

Ответната страна не оспорва изложените в исковата молба обстоятелства, като отрича с поведението си да е дала повод за завеждане на иска, поради което моли да не бъдат присъдени в нейна тежест сторените по делото разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото писмени и гласни доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл.235, ал.2 ГПК, за да се произнесе, съобрази:

Тъй като сключеният договор за покупко-продажба на недвижим имот е формална сделка, тя е обективирана в нотариален акт. Нотариалното производство протича по реда на Глава 54 от ГПК, като поправките в нотариалния акт се извършват по реда на чл.579, ал.3 от ГПК, респективно чрез съставяне на нов нотариален акт, който обективира съгласието на страните относно необходимите поправки, добавки и съкращения в първоначално съставения нотариален акт (В този смисъл Решение № 443 от 31.10.2012г. на ВКС по гр.д. № 445/2012г., IV г.о.).

По правило поправката на нотариален акт има за цел да премахне несъответствието между действително изявената воля на страните по сделката и

нейното външно изразяване в основния нотариален акт. Затова **не може по реда на поправката** да се отстраняват грешки при формиране на волята, **да се променя вида на сделката**, страните по нея, да се заменя един недвижим имот с друг, да се изключва или да се прибавя недвижим имот, т.е. такива по естеството си поправки и допълнения, които водят до подмяна на страните и предмета на договора /В този смисъл Решение № 129 от 14.02.2019г. по дело № 3314/2017г. на ВКС, I г.о./. Извода, който се налага е, че в настоящият случай, промяна на вида на сделката, независимо от постигнатото за това съгласие между страните, чрез поправка на процесния нотариален акт, е била недопустима. Това е така, тъй като поправката няма вещноправно действие и не обуславя настъпването на вещноправни последици на обективирания в основния нотариален акт договор.

Неоснователно е твърдението на ищеца, че договора, обективиран в процесния нотариален акт бил нищожен, поради липса на съгласие. Безспорно между страните е налице съгласие относно вида и предмета на договора, поради което същият не е нищожен, а при сключването му е допусната грешка, която го прави унищожаем. Правото да се иска унищожение обаче се погасява с тригодишна давност по реда на чл.32, ал.2 от ЗЗД, която в случая е изтекла на 15.11.2015г., три години след сключване на договора от 15.11.2012г. С изтичането на този тригодишен срок се преклудира правото на страните да поискат унищожение на договора, като сключен при грешка, което може да се санира единствено чрез сключването на нов договор в нотариална форма.

В глава 54 от ГПК относно нотариалните производства не е предвидена изрична разпоредба, която да предвижда установяване по съдебен ред на допуснати в нотариален акт фактически грешки. Нещо повече – доколкото нотариалното производство се явява част от охранителните производства по Част шеста от ГПК относно него, по аргумент от чл.540 от ГПК, са неприложими съответно правилата на чл.207-266 от ГПК, сред които е и нормата на чл.247 от ГПК, уреждаща поправка на очевидна фактическа грешка в съдебното решение.

Предвид гореизложеното, установяването по исков ред на наличието на грешка в нотариален акт, доколкото не е предвидена изрично законова разпоредба, е неоснователно. С оглед на това исковата молба следва да бъде оставена без уважение, като неоснователна.

Мотивиран от горното, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „А.*****“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр.*****, представлявано от управителя Св. П. Д., със съдебен адрес за призоваване: гр.*****, /чрез адв.Н.Т. от АК-Шумен/, с електронен адрес: neviankatrifonova@gmail.com **против** С. ИВ. Т. с ЕГН *****, с адрес: гр.*****, електронен адрес: sistod33@gmail.com, иск с правно основание чл.124, ал.1, предл.второ от ГПК, за **признаване на установено** по отношение на ответната страна, **ч е действителният договор за продажба**, обективиран в Нотариален акт 143, том 7, рег.№ 8308, дело № 1318 на Нотариус с рег.№ 600 на НК, с район на действие – РС-Несебър, **е за продажба на ограниченото вещно право на ползване** върху следните недвижими имоти: **МАГАЗИН № 2**, с идентификатор *****, с административен адрес: гр.*****, построен в сграда № 5 с

идентификатор *****, с предназначение на магазина – за търговска дейност, като площта на магазина, ведно с общите части възлиза на 25 кв.м и **АПАРТАМЕНТ № 27Е**, с идентификатор *****, с административен адрес: гр.*****, на площ от 42,66 кв.м, находящ се в сграда № 1 с наименование „****“, на площ от 775,26 кв.м с идентификатор *****, **до прекратяване на ищцовото дружество.**

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Окръжен съд – гр.Бургас.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____