

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ
№ 3/2012 г.
гр.София, 29 ноември 2012 г.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска колегия, в съдебно заседание на 1 ноември 2012 г. в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на
Гражданска колегия,
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС
и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:
КРАСИМИР ВЛАХОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на
ОТДЕЛЕНИЯ: ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА
ТАНЯ МИТОВА
ПЛАМЕН СТОЕВ
БОЙКА СТОИЛОВА

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА | 24. МАРИО ПЪРВАНОВ |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА | 25. ЕМИЛ ТОМОВ |
| 3. СИМЕОН ЧАНАЧЕВ | 26. АЛБЕНА БОНЕВА |
| 4. ТЕОДОРА НИНОВА | 27. СВЕТЛА ДИМИТРОВА |
| 5. НАДЕЖДА ЗЕКОВА | 28. БОНКА ДЕЧЕВА |
| 6. НАДЯ ЗЯПКОВА | 29. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА |
| 7. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА | 30. ЖИВА ДЕКОВА |
| 8. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА | 31. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА |

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 9. СТОИЛ СОТИРОВ | 32. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА |
| 10. МАРГАРИТА СОКОЛОВА | 33. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА |
| 11. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА | 34. ВАСИЛКА ИЛИЕВА |
| 12. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ | 35. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА |
| 13. СВЕТЛА ЦАЧЕВА | 36. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА |
| 14. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ | 37. ОЛГА КЕРЕЛСКА |
| 15. ЛЮБКА БОГДАНОВА | 38. ЗОЯ АТАНАСОВА |
| 16. ВЕСКА РАЙЧЕВА | 39. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ |
| 17. КОСТАДИНКА АРСОВА | 40. ВЕСЕЛКА МАРЕВА |
| 18. ЗЛАТКА РУСЕВА | 41. БОРИС ИЛИЕВ |
| 19. ДИЯНА ЦЕНЕВА | 42. ДИАНА ХИТОВА |
| 20. МАРИЯ ИВАНОВА | 43. БОЯН ЦОНЕВ |
| 21. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА | 44. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ |
| 22. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА | 45. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА |
| 23. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА | 46. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ |

при участието на секретаря **Борислава Лазарова**

постави на разглеждане тълкувателно дело № 3 по описа за 2012 г. на ОСГК,

докладвано от съдията **ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ**

С разпореждане на зам.председателя на ВКС и Председател на ГК на ВКС от 04.04.2012 г. е образувано т.д.№3/2012 г. на ОСГК на ВКС по следния процесуалноправен въпрос:

„Подлежат ли на отмяна по реда на чл.537, ал.2 ГПК конститутивните нотариални актове, удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот или този ред е приложим само за констативните нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот”.

По този въпрос е налице противоречиво разрешение, дадено с решения на ВКС, постановени по реда на чл.290 от ГПК, като са застъпени следните становища:

Първото становище е, че на отмяна по реда на чл.537, ал.2 ГПК (респ. чл.431, ал.2 ГПК /отм./), подлежат само констативните нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот, и тези, които са издадени по обстоятелствена проверка. Съображенията за това са, че с т.н. конститутивни нотариални актове се обективират волеизявления на страни по сделки, които пряко не засягат правата на действителния титуляр на правото на собственост върху недвижимия имот, поради което не е налице необходимост от отмяна

на тази категория нотариални актове. На същото основание, с оглед обстоятелството, че с констативните нотариални актове се констатира право на собственост въз основа на факти, които в исковото производство са оборими, при уважаване на иск за собственост с предмет установяването на принадлежността на същото това право издаденият констативен нотариален акт ще следва да се отмени. В подкрепа на това становище се излагат и съображения, че правата на трети лица, при предявен иск за недействителност /на кое да е основание/ на сделка, ще бъдат защитени чрез задължителното вписване както на исковата молба, така и на постановеното съдебно решение, с което се уважава предявения иск.

Второто становище е , че на отмяна по реда на чл. 537, ал.2 ГПК (респ. Чл.431, ал.2 ГПК /отм./) подлежат както констативните, така и нотариалните актове, обективиращи сключени сделки с недвижими имоти, ако се установи, че праводателят не е собственик. Доводите в тази насока са, че и двата вида нотариални акта се издават в охранително производство и са охранителни по своята същност. Тъй като в нотариалното производство нотариусът е длъжен да изследва въпроса за принадлежността на правото на собственост, при нотариален акт, съдържащ неверни нотариални удостоверения, същия подлежи на отмяна, независимо от това, дали е констативен или конститутивен. В подкрепа на това становище е и довод, че с отмяната и на този вид нотариални актове се постига правна сигурност и се защитават права на третите лица.

Общото събрание на гражданската колегия на ВКС приема за правилно първото становище.

Двата вида нотариални актове /констативните и тези, с които се удостоверяват правни сделки/ имат различна правна същност, предмет и последици. Тези различия определят и различията при защитата на трети лица срещу нотариални актове, с които се засягат техни права.

С констативния нотариален акт се установява право на собственост върху недвижим имот. Удостоверяването става в безспорно охранително производство, с участието само на молителя. Последица от издаването на този нотариален акт е наличието на доказателствена сила спрямо всички относно съществуването на правото на собственост в полза на лицето, посочено в този нотариален акт. Лице, което претендира правото на собственост, признато с констативния нотариален акт, може по исков път да установи несъществуването на удостовереното с този нотариален акт право. Защитата на това лице е по исков път, като с постановяването на съдебно решение, което със сила на пресъдено нещо признава правата на третото лице по отношение на посочения в констативния нотариален акт титуляр, издаденият нотариален акт следва да се отмени на основание чл.537, ал.2 ГПК. Отмяната на констативния нотариален акт на това основание винаги е последица от постановяването на съдебно решение, с което се признават правата на третото лице.

Нотариалният акт, с който се удостоверява извършването на правни сделки с вещни права върху недвижими имоти, е с различна правна същност от констативния нотариален акт и с различни правни последици. Общото между двата нотариални акта е, че и двата се издават в охранителното нотариално производство. В производството по издаване на т.н. конститутивен нотариален акт, се удостоверяват волеизявления на лица, насочени към сключването на сделка, целящи прехвърляне на права, докато при издаването на констативен нотариален акт, с нотариалното удостоверяване се удостоверява съществуването на правото. 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. Сделката, обаче, е действителна и поражда права и задължения между страните така, както това е уговорено. 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 неизпълнението

на валидния договор, който не е произвел транслативен ефект. При отмяна на т.н. 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.

По изложените съображения, ОСГК на ВКС

РЕШИ:

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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на
Гражданска колегия,
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС
и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:
КРАСИМИР ВЛАХОВ.....

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на
ОТДЕЛЕНИЯ: ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА.....
ТАНЯ МИТОВА.....
ПЛАМЕН СТОЕВ.....
БОЙКА СТОИЛОВА.....

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА..... | 24. МАРИО ПЪРВАНОВ..... |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА..... | 25. ЕМИЛ ТОМОВ..... |
| 3. СИМЕОН ЧАНАЧЕВ..... | 26. АЛБЕНА БОНЕВА..... |
| 4. ТЕОДОРА НИНОВА..... | 27. СВЕТЛА ДИМИТРОВА..... |

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 5. НАДЕЖДА ЗЕКОВА..... | 28. БОНКА ДЕЧЕВА..... |
| 6. НАДЯ ЗЯПКОВА..... | 29. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА..... |
| 7. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА..... | 30. ЖИВА ДЕКОВА..... |
| 8. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА..... | 31. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА..... |
| 9. СТОИЛ СОТИРОВ..... | 32. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА..... |
| 10. МАРГАРИТА СОКОЛОВА..... | 33. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА..... |
| 11. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА..... | 34. ВАСИЛКА ИЛИЕВА..... |
| 12. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ..... | 35. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА..... |
| 13. СВЕТЛА ЦАЧЕВА..... | 36. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА..... |
| 14. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ..... | 37. ОЛГА КЕРЕЛСКА..... |
| 15. ЛЮБКА БОГДАНОВА..... | 38. ЗОЯ АТАНАСОВА..... |
| 16. ВЕСКА РАЙЧЕВА..... | 39. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ..... |
| 17. КОСТАДИНКА АРSOBA..... | 40. ВЕСЕЛКА МАРЕВА..... |
| 18. ЗЛАТКА РУСЕВА..... | 41. БОРИС ИЛИЕВ..... |
| 19. ДИЯНА ЦЕНЕВА..... | 42. ДИАНА ХИТОВА..... |
| 20. МАРИЯ ИВАНОВА..... | 43. БОЯН ЦОНЕВ..... |
| 21. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА..... | 44. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ..... |
| 22. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА..... | 45. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА..... |
| 23. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА..... | 46. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ..... |

ОСОБЕНО МНЕНИЕ
НА СЪДИЯ БОНКА ДЕЧЕВА
ПО ТР № 3/2012Г. НА ОСГК НА ВКС

По поставеният въпрос считам за правилно становището, че на отмяна по реда на чл. 537 ал.2 от ГПК подлежат не само констативните нотариални актове, с които се установява право на собственост, а и нотариалните актове, удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот, когато в спор за собственост се установи, че е прехвърлен имот, който не е принадлежал на прехвърлителя, или когато е прехвърлена по-голяма част от притежаваната от него.

Нормата на чл. 537, ал.2 от ГПК охранява правата на третите лица, засегнати от издадения охранителен акт. Тя не намира приложение в случаите когато между страните се развива производство за унищожаваност на сделката, или за развалянето и поради неизпълнение. В този случай не се засягат права на трети лица, а се касае за порок във волята, или за неизпълнение, т.е. засегнати са права на страните по сделката. Ако между страните по сделката бъде признат порок,

водещ до нищожност, или сделката бъде отменена или развалена, легитимиращият ефект на нотариалния акт, с който е извършена, ще отпадне с вписването на съдебното решение, с което е констатиран или обявен порокът, респективно. е развалена или отменена сделката.

Нормата на чл. 537, ал.2 ГПК се намира в глава 49, озаглавена "Общи правила" за охранителното производство Тази норма не провежда разграничение относно вида охранителни актове, а се отнася за всички охранителни актове, с които се засягат права на трети лица, а такива могат да бъдат както нотариалния акт, удостоверяващ право на собственост, така и нотариалния акт, удостоверяващ правна сделка. Отмяната, или изменението и на двата вида нотариални актове е средство за защита срещу неистинско нотариално удостоверяване. .

Нотариалното производство е вид охранително производство. По реда на това производство се извършват нотариални удостоверявания на право на собственост, на правни сделки и други видове /чл. 569 ГПК/. При подписване на нотариален акт, оформящ правна сделка, нотариусът също извършва нотариално удостоверяване на правото на собственост, съгласно чл. 586, ал.1 ГПК. Така и двата вида нотариални актове – констативните, които удостоверяват право на собственост по чл. 588 ГПК, издадени след процедура по 587, ал.1 или ал.3 ГПК и тези, с които са оформени правни сделки по чл. 586 ГПК, представляват документ, материализиращ нотариалното удостоверяване на правото на собственост. И двата вида нотариални актове са официални документи, издадени от нотариуса в кръга на неговата компетентност и легитимират титуляра като собственик на деривативно или на оригинално основание. Нотариалният акт за правни сделки свидетелства за волеизявленията на страните, но и за извършеното нотариално удостоверяване на правото на собственост на прехвърлителя и за спазването на особените изисквания на закона за съответния вид сделка. Изводите на нотариуса при нотариалното удостоверяване правото на собственост при правни сделки и при издаване на констативни нотариални актове могат да бъдат еднакво неверни и да засягат права на трети лица. Затова нормата на чл. 537, ал.2 ГПК предвижда когато охранителен акт засяга права на трети лица, породеният с тези актове спор да се разреши по иск в ред с предявяване на иск против лицата, които се ползват от акт и при уважаване на иска, издадения охранителен акт да се измени, или отмени изцяло.

С иск за собственост третите лица могат винаги да защитят засегнатите си права и да правят възражение за липса на прехвърлителен ефект на правна сделка, дори по делото да не участват и двете страни по сделката. Тъй като продажбата на чужда вещь не е нищожна, липсата на прехвърлителен ефект ще се установи по иск за собственост. Щом е възможно по иск за собственост установяване на нищожност на сделката или на липса на прехвърлителен ефект в мотивите, и без участието на другата страна по нея, ако не бъде привлечена, или не встъпи, то следва да се зачетат и последиците от това, т.е. привеждане на установеното действително правно положение с това, което нотариалните актове ще установяват за в бъдеще. Установяването само в мотивите, че прехвърлителят не е бил собственик на имота, предмет на сделката не е достатъчно, защото мотивите не влизат в сила съгласно т.18 от ТР № 1/2000г. от 04.01.2001г. на ОСГК на ВКС. За да има установително действие между страните по спора и правоприменниците им, приетата от съда липса на право на собственост за прехвърлителя, нотариалният акт, с който е оформена сделката следва да бъде изменен или отменен с диспозитива на решението. Така, със сила на пресъдено нещо ще бъде установена по отношение на ползващите се от акта и засегнатите от него лица липсата на прехвърлителен ефект. Така ще отпадне и доказателствената сила на нотариалния акт, съдържащ неистинско удостоверяване правото на собственост.

Според възприетото становище, нотариалният акт за сделка не следва да се отменя, защото сделката, с която е прехвърлен чужд имот не е нищожна и следва да остане облигационната връзка, за да се реализират правата на купувача при евикция, когато сделката е продажба. Според правната доктрина, с влизане в сила на съдебното решение, с което купувачът е осъден да предаде имота, т.е. с което е съдебно отстранен, договорът за продажба се счита развален по право. Аргумент за това становище се извлича от нормата на чл. 188, във вр. с чл. 192 ЗЗД, която допуска

купувачът, който е знаел за правата на трети лица, при съдебно отстранение да реализира правата си, като иска директно връщане на цената. Този извод се налага и от правилото на чл. 89 ЗЗД, според което при двустранните договори ако се погаси задължението на едната страна поради невъзможност да бъде изпълнено, договърът се счита развален по право.

Дори да се приеме противното, с отмяната на нотариалните актове за сделки по чл. 537, ал.2 ГПК не се "заличава" сделката, материализирана с тях. Отменя се само нотариалното удостоверяване във формата на нотариален акт досежно правото на собственост, прехвърлено с нея. С решението, с което се отменя, или изменя нотариален акт за сделка на това основание не се отменя, или изменя договорното правоотношение и правата на страните по сделката.

Нотариалните актове са официални документи, установяващи право на собственост независимо на какво основание са издадени, и дали установяват право на собственост, или правни сделки и неистинското нотариално удостоверяване в тях създава привидно невярно положение относно правото на собственост. За яснота на третите лица, установеното в спорното исково производство действително положение следва да бъде оповестено не само с решението, имащо сила на пресъдено нещо за страните, а да бъде и отразено по партидата на отчуждителя, по която е вписан нотариалния акт за установената липса на вещно прехвърлително действие с оглед узнаване от третите лица. Решението по иска за собственост ще се отбележи към вписаната искова молба, а отмяната на нотариалния акт, ако е постановена с диспозитива на решението, ще се отбележи към партидата на отчуждителя, по която е вписана сделката. Вписването на исковата молба и на постановеното решение не защитават правата на третите лица, които имат самостоятелни права върху предмета на сделката. Само ако с диспозитива на решението се постанови отмяна на нотариалния акт, който не е произвел вещно правно прехвърлително действие, вписването би изпълнило оповестителната си и защитна функция. В противен случай от вписаното съдебно решение за третите лица няма да е ясно категорично, че с посочения нотариален акт са прехвърлени права в по-голям обем от тези, които притежава прехвърлителя, или че такива права не са прехвърлени.

Тъй като правото на собственост е абсолютно право, насочено към всички правни субекти, действителното правно положение следва да съответства и на отразеното в имотния регистър и в книгите за вписване, а това е възможно само ако и в диспозитива на решението се постанови отмяна на нотариалния акт, с който е прехвърлен имот, на който прехвърлителя не е собственик изцяло или частично. Това би съответствало на залегналия в ЗКИР принцип за актуалност на кадастралната карта и имотния регистър да съдържат актуални данни. Това е необходимо за сигурността на гражданския оборот.

В мотивите на решението нотариалният акт за сделки се определя като конститутивен. Това е неправилно, тъй като конститутивни нотариални актове са тези, които се издават по чл. 35, ал.2 от ЗЖСК и установяват право на собственост на член на ЖСК. Тези актове не удостоверяват сделки. С нотариалните актове за сделки се извършва деривативно придобиване на правото на собственост в двете му разновидности - при транслативна сукцесия /когато собственикът на едно право го прехвърля в обема, който го притежава/ или при конститутивна сукцесия, /когато собственика на правото извлича част от съдържанието му и създава ново право, например при учредяване на ограничени вещни права./. В този смисъл, нотариалните актове за сделки не могат да се определят с общото наименование конститутивни.

съдия Бонка Дечева.....

съдия Илиана Папазова.....

съдия Гълъбина Генчева Петрова.....

съдия Стойчо Пейчев.....

съдия Теодора Гроздева.....