

РЕШЕНИЕ

№ 3896

гр. София, 19.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-II-Д, в публично заседание на тридесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Красимир Мазгалов

Членове: Силвана Гълъбова
Мария Стойкова

при участието на секретаря Илиана Ив. Коцева
като разгледа докладваното от Силвана Гълъбова Въззивно гражданско дело
№ 20221100502928 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.435 - 438 ГПК.

Образувано е по жалба, подадена от третото лице „П.А.“ ЕООД по изпълнително дело №20228510400115 на ЧСИ М.П. с рег. №851 от РКЧСИ, срещу наложената на 18.02.2022 г. от последния възбрана върху собствен на жалбоподателя недвижим имот с идентификатор 68134.206.26.1.113, представляващ офис №13 с площ от 153,45 кв.м., находящ в сграда в гр. София, бул. „***** Излага твърдения, че е трето лице в процесното изпълнително производство. Твърди, че е собственик на недвижимия имот посредством публична продан по силата на влязло в сила на 25.02.2020 г. постановление за възлагане. Твърди също, че на 11.02.2016 г. върху търговското предприятие на длъжника по изп. дело „М.П.“ ООД, част от което е и недвижимият имот, е учреден особен залог, вписан в Служба по вписванията – гр. София на същата дата. Сочи се, че на 16.06.2016 г. „М.П.“ ООД е продал недвижимия имот на другия длъжник по изпълнителното дело „Т.П.“ ЕООД, която сделка е оспорена с искова молба от 22.12.2021 г. за обявяването на недействителността и по реда на чл.135 ЗЗД от вискателя по изп. дело „С.С.-СОТ“ ООД и който иск е уважен с влязло в сила решение на СГС. След завършване на исковото съдебно производство, в рамките на настоящия изпълнителен процес е наложена възбрана на 18.02.2022 г. от ЧСИ М.П. по изп. дело №20228510400115 и изп. дело №20228510400116. Твърди, че е бил във владение на процесния недвижим имот към момента на налагане на възбраната. Счита, че като трето добросъвестно лице установяването на относителна недействителност на договора за покупко-продажба на процесния недвижим имот между дружествата ответници не може да засяга правата му върху същия имот. Моли съда да отмени обжалваното налагане на възбрана на неговия описан по-горе собствен недвижим имот.

Вискателят по изпълнителното дело „С.-С.-СОТ“ ООД е подал възражение в законовия срок. Намира жалбата за недопустима, тъй като не са представени доказателства за въвеждане на жалбоподателя във владение на недвижимия имот. Излага твърдения за

нищожност на публичната продан, чрез която жалбоподателят твърди да е придобил собствеността на процесния имот - неспазване на процедура по ЗОЗ, съставяне на акт за собственост в нарушение на ЗОЗ и ГПК. Излага съображение за опорочена процедура по издаване на постановлението за възлагане. Твърди, че е вписал възбрана на недвижимия имот още през 2014 г. Твърди привидност на договора за заем от 2007 г., обезпечен с налагане на процесния особен залог върху търговското предприятие на „М.П.“ ООД. Сочи, че арбитражен съд му е допуснал обезпечителната мярка налагане на възбрана върху процесния недвижим имот през 2016 г. Излага, че влязлото в сила на арбитражния съд, заедно с вписаната в същото производство обезпечителна мярка възбрана на недвижимия имот, могат да бъдат противопоставени на жалбоподателя. Излага подробни доводи за погасяване на особения залог върху процесния имот и непротивопоставимостта му спрямо възискателя по изп.дело. Моли съда да отхвърли жалбата на третото лице.

Длъжниците по изпълнителното дело „М.П.“ ООД и „Т.П.“ ЕООД не са подали възражения в законовия срок.

ЧСИ М.П. е депозирал мотиви по извършените от него изпълнителни действия, в които е изложил становище за неоснователност на жалбата. Твърди се, че чрез покупко-продажбата на процесния недвижим имот между „М.П.“ ООД и „Т.П.“ ЕООД е погасен особеният залог върху него, тъй като същата сделка е от кръга на обикновената дейност по занятие на залогодателя-прехвърлител. Намира, че при отчуждаване на заложеното имущество заложният кредитор получава защита чрез трансформацията на заложеното право върху заместващата облага или насрещната престация по разпоредителната сделка с процесното имущество. Счита, че жалбоподателят няма качеството на заложен кредитор, тъй като е придобил особения залог чрез договор за цесия след погасяването на самия залог. По изложените съображения счита, че жалбата следва да бъде оставена без уважение.

Съдът, след като обсъди доводите, изложени в жалбата, и се запозна с доказателствата по делото, както и с мотивите на частния съдебен изпълнител, приема следното:

Жалбата е подадена в законоустановения срок по чл.436 ал.1 ГПК, от активно легитимирана страна, поради което е процесуално допустима, а разгледана по същество е **основателна**.

На 11.02.2016 г. е учреден залог върху търговско предприятие на „М.П.“ ЕООД, в което попада и процесният недвижим имот, като залогът е вписан в Служба по вписваният – гр. София с вх.рег. №6171/11.02.2016 г., дв.вх.рег. №6112/11.02.2016 г., т.І, акт 4. Залогодател е „М.П.“ ЕООД - длъжник по изп. дело №20228510400115 и присъединеното към него изп. дело №20228510400116, а заложен кредитор е Х.Т.А.. В резултат на сключени договори за прехвърляне на вземане, заложни кредитори стават „С.“ ООД, което дружество придобива вземането на Х.Т.А., и извършената цесия е вписана в Служба по вписванията - гр. София на 12.04.2019 г., и след това „П.А.“ ЕООД, което придобива вземането от „С.“ ООД и извършената цесия е вписана в Служба по вписванията - гр. София на 21.08.2019 г.

На 16.06.2016 г. е сключен договор за покупко-продажба, инкорпориран в нот. акт за покупко-продажба на недвижими имоти №12, т.VII, н.д. №1126/2016 г. на нот. М.Г., с който „М.П.“ ЕООД е продал на „Т.П.“ ЕООД процесния недвижим имот.

Взискателят по изп. дело №20228510400115 и присъединеното към него изп. дело №20228510400116 „С.С.-СОТ“ ООД е предявил иск по чл.135 ЗЗД за установяване на относителната недействителност на договора за покупко-продажба на имота, сключен между „М.П.“ ЕООД и „Т.П.“ ЕООД. Исковата молба е вписана в Служба по вписванията – гр. София с вх.рег. №41097/06.07.2016 г., дв.вх.рег. №4047806.07.2016 г., т.IX, акт 140, като предявеният иск е уважен, а решението е влязло в законна сила на 17.11.2021 г. и е вписано в Служба по вписванията – гр. София с вх.рег. №99740/22.12.2021 г., дв.вх.рег. №97508/22.12.2021 г., т.LX, акт 259.

По изп. дело № 20199210401083 по описа на ЧСИ С.П. с рег. №921 е проведена публична продажба в периода 19.11.2019 г. – 19.12.2019 г. на собствения на длъжника по изпълнителното дело „Т.П.“ ЕООД процесен недвижим имот, върху когото е учреден особеният залог. За купувач е обявен настоящия жалбоподател, като недвижимия имот му е възложен с постановление за възлагане №34 от 10.02.2020 г., влязло в законна сила на 25.02.2020 г. и вписано в Служба по вписванията – гр. София под акт №88, т.ХХХІ, вх. №13567.

Изп. дело №20228510400115 по описа на ЧСИ М.П. е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден на 29.11.2021 г. от СГС на основание съдебно решение по т.д. №5261/2016 г. по описа на СГС VI-3 състав, по молба на вискателя „С.С.-СОТ“ ООД срещу „М.П.“ ЕООД и „Т.П.“ ЕООД за събиране на парично задължение, което лицата дължат разделно.

Изп. дело №20228510400116 по описа на ЧСИ М.П. е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден на 06.10.2017 г. от СГС на основание съдебно решение по т.д. №2818/2017 г. по описа на СГС VI-5 състав, по молба на вискателя „С.С.-СОТ“ ООД срещу „М.П.“ ЕООД за събиране на парично задължение. Изп. дело №20228510400116 е присъединено към изп. дело №20228510400115, за което е съставен протокол с изх. №3712/31.01.2022 г.

На 18.02.2022 г. по искане на ЧСИ М.П. е вписана в Служба по вписванията – гр. София под акт №2, т.ІІІ, вх. №9212/18.02.2022 г. възбрана върху следните недвижим имот, собственост на жалбоподателя: Офис №13, находящ се в гр. София, Столична община, район „Красно село“, бул. „*****“, в сграда със смесено предназначение: „Жилищна сграда с магазини, офиси, ателиета, подземни гаражи и трафопост“, с обща разгъната застроена площ /включително сутерена/ от 20 735,73 кв.м., разделена на два жилищни блока /бл.А и бл.В/ и един офисен блок /бл.С7/, построена в дворно място, съставляващо урегулиран поземлен имот №ХІ-1816, 1652, отреден за „Жилищно строителство и обществено обслужване“, в кв.330г, съгласно действащия план за регулация на гр. София, м. „бул. България – Мотописта“, с площ от 3876 кв.м., при граници по графични данни по документ за собственост: бул. „България“, ул. „Топли дол“, УПИ ХІІ - 428, 427 - отреден за „Жилищно строителство и обществено обслужване“, УПИ ХІІІ - отреден за „Озеленяване и спорт“ и УПИ ХІХ - отреден за „Жилищно строителство“, който е разположен на 3-ти надпартерен етаж в бл.С на сградата, на кота +10.05, със застроена площ от 153,45 кв.м., състоящ се от: офисна площ, кухня и санитарен възел, при съседни по документ за собственост: двор, апартамент №13, етажна площадка на бл.С, офис №12, двор, апартамент №11, общ коридор на етажа, етажна площадка и стълбищна клетка на бл.А, заедно с приспадащите се 1.03% идеални части от общите части на сградата /без тези на подземните паркоместа/, равняващи се на 32,32 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на собственост върху гореописания урегулиран поземлен имот, а съгласно описание по кадастрална карта с данни от КРНИ представлява: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.206.26.1.113, находящ се в гр. София, район „Красно село“, бул. „*****“ вх.*****, като самостоятелният обект се намира на етаж 4 в сграда с идентификатор 68134.206.26.1, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.206.26, предназначение на самостоятелния обект: за офис, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 153,45 кв.м., прилежащи части: 1,03% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 32,32 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата на същия етаж: 68134.206.26.1.53, 68134.206.26.1.11, 68134.206.26.1.112, под обекта: 68134.206.26.1.108, над обекта: 68134.206.26.1.116.

Според мотивите по т.4 ТР №3/10.07.2017 г. на ОСГТК на ВКС владелческата защита по чл.435 ал.4 ГПК може да се осъществи, само ако в деня на запора, възбраната или предаването на движима вещ, третото лице упражнява фактическа власт върху вещта,

предмет на принудителното изпълнение. Предмет на производството по обжалването по чл.435 ал.4 ГПК е законосъобразността на действието на съдебния изпълнител и в него въпросът за собствеността на вещта, върху която е насочено принудителното изпълнение се разглежда, доколкото е необходимо да се установи законосъобразността или не на обжалваното действие. В доказателствена тежест на третото лице е да докаже твърдението си, че в деня на запора, възбраната или предаването, ако се отнася за движима вещ, се намират във владение на това лице. Същото може да установи, че то е собственик на имота, по който начин би отрекло правата на длъжника. Налагането на възбрана е действие по подготовка на принудително изпълнение с обезпечителен характер, което поражда правен интерес за третото лице да подаде жалба по чл.435 ал.4 ГПК, за да се защити от бъдещо отнемане на владението.

В случая жалбоподателят се легитимира като собственик на процесния недвижим имот с описаното по-горе влязло в сила постановление за възлагане чрез закупуването му от успешно проведена публична продажба в рамките на образуваното по реда на чл.10 ал.2 ЗОЗ вр. чл.18 ал.4 ЗЧСИ изпълнителното производство пред ЧСИ С.П.. Изложените съображения на вискателя „С.С.-СОТ“ ООД и на ЧСИ М.П. за недействителност на постановлението за възлагане и законосъобразно действие на ЧСИ С.П. не следва да бъдат разглеждани в настоящото дело.

На първо място, съгласно чл.18 ал.4 ЗЧСИ по възлагане от пристъпилия към изпълнение обезпечен кредитор частният съдебен изпълнител може да предаде заложеното имущество по реда на чл.521 или чл.522 ГПК, както и да продаде заложеното имущество по реда на ЗОЗ или по реда на ГПК. Когато извършва продажбата по реда на ГПК, ЧСИ действа като обикновен съдебен изпълнител, т.е. в това му качество неговите действия подлежат на съдебен контрол на общо основание, и поради което контрол за законосъобразността на действията на ЧСИ С.П. е следвало да бъде извършено по реда на чл.435 и сл. ГПК.

На второ място, ако възлагането не е било обжалвано, действителността на проданта може да бъде оспорвана по реда на чл.496 ал.3 ГПК - само при нарушаване на чл.490 ГПК и при невнасяне на цената, т.е. недопустимо е обявяване недействителност на публична продажба на друго основание. Публичната продажба се ползва със стабилитет - иск за недействителността и може да се предявява само в случаите, изрично посочени от закона, но този стабилитет не важи за продажбата на чужд недвижим имот – действителният собственик може да защитава правата си при условията на чл.496 ал.2 изр.2 ГПК /така решение №153 от 12.07.2013 г. на ВКС по гр.д. №1317/2013 г., II ГО, решение №47 от 04.03.2015 г. на ВКС по гр.д. №5995/2014 г., I ГО и др./. Следователно, в рамките на настоящето производство съдът не може да се произнася по действителността на влязлото в сила постановление за възлагане на недвижим имот и да прави преценка за допуснати нарушения на закона при извършването на публичната продажба. Вещният ефект на влязлото в сила и неоспорено по исков ред постановление за възлагане може да бъде отречен, само ако се установи, че длъжникът не е бил собственик на имота. В случая обаче длъжникът по изп. дело при ЧСИ С.П. „Т.П.“ ЕООД се легитимира като собственик на имота по силата на договора за покупко-продажба, инкорпориран в нот. акт за покупко-продажба на недвижими имоти №12, т.VII, н.д. №1126/2016 г. на нот. М.Г.. Тази сделка е обявена за недействителна на основание чл.135 ЗЗД, т.е. счита се за нестаналя, но само по отношение на кредитора-ищец „С.С. СОТ“ ООД, който получава възможността да насочи изпълнението за удовлетворяване на вземането си към прехвърленото имущество, независимо, че то е преминало в патримониума на трето лице. Договорът за залог на търговско предприятие е вписан по предвидения ред в Служба по вписванията – гр. София преди датата на вписване на договора за покупко-продажба и на исковата молба, с която предявен искът по чл.135 ЗЗД, и на основание чл.21 ал.3 ЗОЗ е противопоставим на третите лица, придобиващи права върху отделни активи на заложеното предприятие.

По изложените съображения съдът намира, че обжалваното изпълнително действие – налагане на възбрана, обективизирано в искане за вписване на възбрана, е незаконосъобразно и като такова следва да бъде отменено.

Искането за присъждане на сторените от жалбоподателя разноски в настоящето производство е неоснователно. Отговорността за разноски се понася от страната, срещу която е постановено решението, спрямо която тя е санкция за неоснователно предизвикан спор. В случая производството е по повод жалба срещу действия на ЧСИ, като ответниците по жалбата не са дали повод за съдебното производство със свое поведение или действие. В този случай ответниците по жалбата не може да носят отговорност за разноските по обжалване на незаконосъобразното действие на съдебния изпълнител. Отговорността на съдебния изпълнител за вреди се реализира по друг ред, регламентиран в нормата на чл.441 ГПК.

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба, подадена от третото лице „П.А.“ ЕООД, ЕИК *****, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „*****“ вх*****, изпълнително действие от 31.01.2022 г. – налагане на възбрана върху следния недвижим имот: офис №13 с площ от 153,45 кв.м., находящ се в сграда в гр. София, бул. „*****“ с идентификатор 68134.206.26.1.113, обективизирано в искане за вписване на възбрана, изх. №3836/31.01.2022 г., по изп. дело №20228510400115 и присъединеното към него изп. дело №20228510400116 по описа на ЧСИ М.П., рег. №851 от РКЧСИ.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____