

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1274

гр. Варна, 17.08.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в закрито заседание на седемнадесети август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елина Пл. Карагъзова

като разгледа докладваното от Елина Пл. Карагъзова Търговско дело № 20223100900524 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени от „Уникредит Булбанк“ АД, гр.София срещу „Реактив“ ЕООД, гр.Несебър и „Мал Тепе“ ЕООД (в несъстоятелност), гр.Несебър, искове с правно основание чл.26, ал.1 пред.1, чл.26, ал.1, предл.2, чл.26, ал.1, предл.3 и чл.26, ал.2, предл.4 от ЗЗД за прогласяване за нищожен на сключения между ответниците договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в НА №19, том II, рег. №2801, дело №216/2022 на нот. Шарабански, а в условията на евентуалност иск с правно основание чл.135 от ЗЗД за обявяването му за относително недействителен в отношенията между страните.

В исковата молба се поддържа, че ищецът се легитимира като кредитор на „Реактив“ ЕООД по силата на договор за кредит от 11.04.2008г. и издадена срещу него заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист по чл.417 от ГПК. За обезпечаване на задължението си ответникът е учредил в полза на ищеца договорна ипотека. След вписаната ипотека длъжникът е прехвърлил ипотекирания имот на „Мал Тепе“ ЕООД, знаейки за неговата неплатежоспособност, доколкото именно едноличният собственик на капитала му е подал молбата по чл.625 от ГПК на дружеството. По този начин ответниците успешно са осуетили провеждането на публичната продажба в хода на образуваното индивидуалното изпълнително производство, като са отложили продажбата за неопределен период от време и са ограничили правото на кредитора да влияе на процеса по осребряването му. Ищецът няма вземане срещу втория ответник „Мал Тепе“ ЕООД, поради което не може да участва в производството по несъстоятелност и да вземе участие в органите по несъстоятелността – събрание на кредиторите, комитет на кредиторите. Невъзможността за участие в производство, в което би се реализирал ипотекираният имот, създава реална опасност от засягане интересите на ипотекарния кредитор, доколкото същият не би имал възможност да участва във вземането на решенията в производството по несъстоятелност – избиране на синдик, насочване на изпълнението спрямо ипотекирания имот, определяне на оценка, продажна цена и т.н. В индивидуалното принудително изпълнение интересите на ипотекарния кредитор са по-добре защитени, като това се изразява най-вече при възможността за определяне на по-висока

пазарна цена на имотите и привличането на повече потенциални купувачи. От друга страна сключеният от приобретателя и вписан в имотния регистър договор за наем, би занижил интереса от закупуване на имота в производството по несъстоятелност, както и цената му, докато в изпълнителното производство разпоредбата на чл.498, ал.3 от ГПК урежда извършването на въвод срещу всяко лице, намиращо се в имота, включително тези, вписали договори за наем след първата ипотека.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, установи следното:

Правният интерес е абсолютна процесуална предпоставка за съществуването на правото на иск, за която съдът следи служебно. Интересът на кредитора от иск по чл.26 от ЗЗД, респ. от упражняване на потестативното право по чл.135 от ЗЗД, съществува само като форма на обезпечение на бъдещото принудително изпълнение, осуетено поради лишаване на длъжника от актив, върху които иначе вискателят би могъл да насочва изпълнение. За ипотекарен кредитор интересът е пряко следствие от наличие на основание за отпадане на ипотечните му права върху ипотекирания имот. В случая ищецът изрично е признал при предявяване на иска си, че притежава ипотечни права върху имота предмет на атакуваната сделка. От представеното извлечение от Имотния регистър по партидата на имота се установява, че ипотека е вписана на 17.04.2008г. и подновена на 18.09.2018г.

Съгласно чл. 173, ал.1 от ЗЗД кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочтително от цената на ипотекирания имот, в чиято собственост и да се намира той. Ипотеката е реално обезпечение, което дава на кредитора право на предпочитание в реда на особените привилегии. Извършването на разпоредителни сделки с ипотекирания имот не водят до погасяването му. Ипотечното право следва имота и гарантира изнасянето му на публична продажба, независимо, че не принадлежи вече на длъжника. То се запазва при промяна на собствеността, като съдържанието му е идентично независимо дали имотът е предмет на индивидуално или на универсално изпълнение.

Упражняването на ипотечното право в производството по несъстоятелност е обект на изрична законова регламентация в чл.717н от ТЗ. Предвидената в нея специфична процедура гарантира правото на ипотекарния кредитор да се удовлетвори предпочтително от стойността на имота, като припадащата му се сума се запазва от синдика и се предава на кредитора при представяне на изпълнителен лист. За получените суми от продажбата на имущество, ипотекирано за чужд дълг, се изготвя отделна сметка за разпределение, която предхожда окончателната сметка. Следователно постъпленията от продажбата на ипотекирания имот ще следва да бъдат предадени на ипотекарния кредитор, а няма да бъдат разпределени между кредиторите на несъстоятелното дружество. В този смисъл ипотекираният имот на практика остава обособен от масата на несъстоятелността и в нея попада само остатъкът от продажната цена, надхвърлящ обезпеченото вземане, ако има такъв. Налага се изводът, че интерес за ипотекарния кредитор от предявените иски не е налице, тъй като същите са насочени към изключване на ипотекирания имот от масата на несъстоятелността, което правно действие е постигнато по силата на закона – чл.717н, ал.3 от ТЗ.

Съображенията за евентуална злоупотреба на кредиторите в процедурата по осребряването на имота, освен че почиват на предположения,

имат само житейски характер и не са в състояние да обосноват правен интерес от исквете. Средство за защита на ипотекарния кредитор срещу ощетяващите го решения на събранието на кредиторите е налице и това е производството по чл.679, ал.1 ТЗ. Този текст не въвежда ограничение кредиторът да е само с прието вземане и като такъв да е участвал в събранието на кредиторите. Следователно, специалната категория присъединени кредитори в универсалното принудително изпълнение, макар да не са кредитори на самия длъжник, могат да атакуват решение на събранието на кредиторите, ако то е незаконосъобразно или при съществено ощетяване на част от кредиторите. (Определение от 06.06.2016г. по ч.т.д.№ 324/2016г. на варненски апелативен съд, Определение № 1344 от 20.04.2022 г. на СГС по ч. т. д. № 392/2022 г.).

В случай на занижена оценка ипотекарният кредитор разполага с възможност и да сезира съда по несъстоятелността да упражни правомощията си в рамките на процедурата по чл.717, ал.2 от ТЗ, като откаже постановяване на разрешение за продажба при определената начална цена. Легитимният интерес на ипотекарния кредитор е зачетен и чрез предоставените му права да възразява срещу сметката за разпределение на суми между кредиторите с приети вземания и да обжалва определението за одобряването ѝ. На разположение на ипотекарния кредитор е и възможността, в случай на превратно упражняване на правомощията на синдика във връзка с осребряване на имота, да ангажира отговорността му за вреди по чл.663, ал.3 от ТЗ, която е обезпечена със задължителна застраховка по чл.663а от ТЗ.

Действително ипотекарният кредитор не придобива качеството кредитор на несъстоятелния длъжник и респективно не може да вземе участие в органите на несъстоятелността, но неговият легитимен интерес е зачетен от действащото законодателството и защитен чрез посочения набор от процесуални средства. По този начин законодателят е приел, че са гарантирани интересите на ипотекарния кредитор в производството по несъстоятелност и предоставяне на други, различни от законово предвидените в закона механизми за защита на тези интереси, би било недопустимо.

Правен интерес за ищеца не е налице и на друго самостоятелно основание. Предявените искове не попадат в нито една от хипотезите на специалните искове по чл.646 и чл.647 от ТЗ. В материалния и процесуалния закон липсва нормативно основание за конституиране на временния синдик като задължителна страна в производството, доколкото правомощията на органите на ответника „Мал Тепе“ЕООД (в несъстоятелност) не са прекратени. В този смисъл, дори при благоприятен за ищеца изход от спора, постановеното решение не би формирало сила на пресъдено нещо спрямо синдика и кредиторите на масата на несъстоятелността. Установителното, респективно потестативното действие на решението, би било непротивопоставимо на трети за спора лица, като същевременно е недопустимо конституирането им в процеса в каквато и да било процесуална роля, доколкото не притежават качеството надлежна страна. Следователно провеждането на исковото производство е безпредметно с оглед целения от ищеца краен резултат – да върне имота в патримониума на своя длъжник, да отпадне спрямо него суспензивният ефект на откритото производството по несъстоятелност и да продължи индивидуалното принудително изпълнение.

Предпочитанията на кредитора към определен процесуален ред за

принудително изпълнение не са в състояние да обосноват интереса от иницирираното производство, още повече предвид ограничените по обхват предели на силата на пресъдено нещо, която би породил крайният съдебен акт.

След като възнамеряваният ефект на решението не може да бъде постигнат, не е осъществимо и предимството на индивидуалния изпълнителен процес, уредено в чл.498, ал.3 от ГПК по отношение на въвода срещу наемател.

Налага се изводът за недопустимост на предявените икове поради липсата на правен интерес от предявяването им, поради което образуваното по тях исково производство подлежи на прекратяване по реда на чл.130 от ГПК.

Мотивиран от гореизложеното, Варненският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕКРАТЯВА производството по т.д. № 524/2022г. по описа на Варненски окръжен съд като недопустимо, на основание чл.130 от ГПК.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване от ищеца с частна жалба пред Варненски апелативен съд в едноседмичен срок от връчване на съобщението за обявяването му, ведно с препис от съдебния акт.

Препис от настоящото определение да се изпрати на ищеца.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____