

РЕШЕНИЕ

№ 354

гр. София, 28.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на деветнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Елена Тахчиева
Кристина Филипова

при участието на секретаря Пролетка Асенова
като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно гражданско дело № 20231000502752 по описа за 2023 година

э

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С решение № 260664/27.04.2023г. постановено по гр.д.№ 13294/2020г. по описа на СГС, ГО, 18 състав, са уважени обективно и субективно съединени иски с правно основание чл.108 ЗС и чл.59 ЗЗД, като е признато за установено по отношение на „КЕСТРЕЛ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ“ АД и „УЕЙСТ БРОКЕРИДЖ“ ЕООД, че „ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4“ ЕООД, ЕИК:202341924 е собственик на следния недвижим имот: УПИ, дворно място, находящо се в гр.София, район Оборище, ул. „Екзарх Йосиф“ № 66, цялото с площ от 265 кв.м., съставляващ по скица парцел № IV-17 по плана на гр. София от квартал 520, местност ГГЦ-Зона Г.14, одобрен със Заповед № РД- 50-90-60 от 16.02.1997 и решение № 1 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС, който представлява имот с идентификатор № 68134.403.204 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 262 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - високо застрояване, ведно с построената в имота сграда, с идентификатор № 68134.403.204.1, със застроена площ от 149 кв.м., която сграда се състои от: (1) сутеренен етаж и гаражи на кота -2,55 метра и - 2,70 метра със застроена площ от 241.93 кв.м.; (2) етаж 1 на кота - 1.10 метра и на кота 0.00 метра със застроена площ от 189.38 квадратни метра, представляващ административен офис; (3) етаж II на кота + 3.45

метра със застроена площ от 159,10 квадратни метра, представляващ административен офис, (4) етаж 111 на кота + 6,95 метра със застроена площ от 159,10 кв.м., представляващ административен офис; (5) етаж IV на кота +10,40 метра със застроена площ от 159,10 квадратни метра, представляващ апартамент; (6) етаж V на кота +13,20 метра със застроена площ 159,10 квадратни метра, представляващ студио, на **основание Договор за продажба на търговско предприятие съобразно утвърден план за оздравяване, от 07.11.2017г., с нотариална заверка на подписите рег. № 5154 и съдържанието с рег.№ 5155 от 07.11.2017 г. на нотариус З. Т., като ответниците са осъдени да предадат на ищеца владението върху горепосочения имот.**

Със същото решение е уважен иска по чл.59 ЗЗД, като „КЕСТРЕЛ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ“ АД /в н./ е осъден да заплати на „ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4“ ЕООД, сумата от 193 627,17лв. (сто деветдесет и три хиляди шестстотин двадесет и седем лв. и 17ст.), представляваща левовата равностойност на сумата от 99 000 евро (деветдесет и девет хиляди) евро, частичен иск от сумата от 387 254,34 лева, представляваща левовата равностойност на сумата от 198 000 евро, с която ответникът „Кестрел Инвестмънт България“ АД, неоснователно се е обогатил за периода от 07.11.2017г.-03.12.2020г. от ползването на горепосочения недвижим имот.

Без разглеждане е оставен предявения при условията на евентуалност иск по чл.59 ЗЗД, срещу „Уейст Брокеридж“ ЕООД, за заплащане на сумата от 193 627,17лв. (сто деветдесет и три хиляди шестстотин двадесет и седем лв. и 17ст.), представляваща левовата равностойност на сумата от 99 000 евро (деветдесет и девет хиляди) евро, представляващи частичен иск от сумата от 387 254,34 лева, представляваща левовата равностойност на сумата от 198 000 евро, е която „Уейст Брокеридж“ ЕООД неоснователно се е обогатило от ползването на Имота за периода от 07.11.2017г. до датата на исковата молба- 03.12.2020г.

Присъдени са разноски, като „КЕСТРЕЛ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ“ АД, е осъден да заплати на „ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4“ ЕООД, сумата от 27203,50лв., представляваща направени по делото разноски в съответствие с уважената част от исковите, а „УЕЙСТ БРОКЕРИДЖ“ ЕООД, е осъден да заплати на „ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4“ ЕООД, сумата от 10791,51лв., представляваща направени по делото разноски в съответствие с уважената част от исковите.

С определение от 30.10.2023г. съдът е оставил без уважение молбата на „УЕЙСТ БРОКЕРИДЖ“ ЕООД за изменение на решението в частта за разноските по реда на чл.248 ГПК. Определението е влязло в сила на 28.11.2023г. и не е обжалвано с ч.ж.

В срока по чл.259 ГПК срещу решението е депозирана въззивна жалба от ответника по делото.

Жалбоподателят-ответник „Уейст Брокеридж" ЕООД, ЕИК 205773857 оспорва решението в частта, в която е осъдено по чл. 108 ЗС да предаде на Ей Джи Ай владението върху целия имот, както и в частта за разноските. Посочва, че ИМ е нередовна, тъй като ищецът Ей Джи Ай не конкретизира кой от ответниците кои етажи и коя част от сградата

владее. Доколкото това е сграда, при която всеки етаж е самостоятелен офис, твърди, че не владее целия и поради това не би могъл да предаде владението върху целия имот. На 06.08.2019г. „Кестрел Инвестмънт България“ АД в качеството му на наемодател и Уейст Брокеридж, в качеството му на наемател, са сключили договор за наем със срок до края на м.12.2021г., съгласно който Кестрел Инвестмънт отдава под наем на Уейст Брокеридж само две стаи от втория етаж на процесния имот, като вместо да заплаща цена за наем, Уейст Брокеридж се задължава да ремонтира втория етаж на сградата. Видно и от вписаното седалище и адрес на управление на Уейст Брокеридж в ТРРЮЛНЦ, те държат само етаж 2 на сградата. От СТЕ, изготвена инж. Попова, е видно, че четвъртият етаж от сградата не се владее от Уейст Брокеридж. На стр.5 от експертизата вещото лице подчертава, че помещенията са офис с обзавеждане, „като единствено на четвърти етаж, който се оказва видимо необитаем, то липсваше.“ както и че „към датата на огледа сградата не се използва, но е реновирана и в много добро състояние“. От разпита на вещото лице в последното по делото о.с.з. също се потвърждава, че четвъртият етаж от сградата не се използва, следователно не се владее от Уейст Брокеридж. Твърди, че по делото не е доказано пълно и главно, че ответникът Уейст Брокеридж владее каквато и да е част от сградата, нито пък коя точно част. Уейст Брокеридж не е владеец на сградата, а държи две помещения на възмездно основание по силата на цитирания по-горе договор за наем, сключен с Кестрел Инвестмънт. Нещо повече, имотът не се владее или държи само и единствено от Кестрел Инвестмънт и Уейст Брокеридж, като същото е видно от поканата, представляваща приложение № 10 към ИМ, която е оправена до Кестрел Инвестмънт, „ЕкоСейф“ ООД, ЕИК 204712082, „Геофото Системс“ ЕООД, ЕИК 201967188 и Уейст Брокеридж. Отделно твърди, че към датата на сключване на договора за наем 06.08.2019г. е бил добросъвестен, тъй като договор за продажба на търговско предприятие съобразно утвърден план за оздравяване, с нотариална заверка на подписите рег. № 5154 и съдържанието с рег. № 5155 от 07.11.2017 г. на нотариус З. Т., не е бил вписан в имотния регистър регистър. Това се вижда от справката от партидата на сграда с идентификатор 68134.403.204.1. Претендира разноси.

Въззиваемата страна „ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4“ ЕООД, оспорва жалбата и моли съда да потвърди решението като правилно и законосъобразно. Посочва, че за разлика от апартаментите в жилищна сграда, етажите от жилищна постройка - къща не представляват самостоятелни обособени обекти в сградата и не следва да бъдат индивидуализирани, нито е задължен да упражнява собственическата си права по отделни етажи. По делото е представена и приета като доказателство Скица на сграда № 15-165051-18.02.2020 г. за недвижим имот с идентификатор 68134.403.204.1. Съгласно Скицата, сградата представлява „Жилищна сграда - еднофамилна“, като е посочено, че няма данни за самостоятелни обекти в сградата. Предвид изложеното, обстоятелството, че къщата, предмет на исковата молба, която по предназначение е еднофамилна жилищна сграда, се използва от владеещите неособственици като офиси, не води извод за самостоятелност на обектите в нея, при което обособяване да може да се направи ясно разграничение кой от тях коя част владее. Така дори твърдението на Уейст Брокеридж да е, че те ползват единствено

втория етаж (което твърдение не е доказано, а се оборва от събраните по делото доказателства), това не означава, че дружеството не използва и рецепцията на първи етаж, паркоместата в гаража, обслужващите помещения на сградата, а както в действителност се установява и от събраните по делото доказателства - и другите етажи на сградата. Имотът - жилищна сграда представлява един самостоятелен обособен обект на собственост и невладеещият собственик има правен интерес да иска предаването му от всяко лице, което се намира в него без противопоставимо на Ищеца правно основание към датата на предявяване на иска.

На следващо място посочва, че правно ирелевантно по отношение на иска срещу Уейст Брокеридж е обстоятелството дали в този Имот има и други лица. Дори към датата на сключване на договора за наем с Кестрел Инвестмънт, Уейст Брокеридж да е имал основание да счита, че Кестрел Инвестмънт е собственик (което твърдение се оборва от събраните по делото гласни доказателства относно проведените срещи с г-жа П. Т. и г-н В. П.), то след датата на поканата и ИМ до приключване на съдебното дирене и дори след датата на Решението, с което ЕЙ ДЖИ АЙ БИ АР И е признато за собственик на Имота по отношение на Уейст Брокеридж, последното не е предало владението на същия или поне онази част от него, която е предмет на договора за наем. Претендира разноски.

Въззиваемата страна „КЕСТРЕЛ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ“ АД не изразява становище в писмен вид.

Софийски апелативен съд, действащ като въззивна инстанция, след като разгледа жалбите и обсъди събраните доказателства, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Депозирани са обективно съединени иски с правно основание чл.108 ЗС и чл.59 ЗЗД. /решението в частта по чл.59 ЗЗД е влязло в сила и не е предмет на въззивно обжалване/. Ищецът се легитимира като собственик на процесния имот, въз основа на договор за продажба на търговско предприятие от 07.11.2017г., сключен с нотариална заверка на подписите, въз основа на одобрен от съда по несъстоятелност оздравителен план по реда на чл.706а ТЗ. Същият е сключен в рамките на предвидения едномесечен срок от влизане в сила на решението и в изискуемата от чл.15 ТЗ форма, а именно - с нотариална заверка на подписите рег. № 5154 и съдържанието с рег.№ 5155 от 07.11.2017 г. на нотариус З. Т. и вписан в търговския регистър по партидата на дружеството-длъжник .

Първият ответник „КЕСТРЕЛ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ“ АД е длъжникът-продавач, а вторият Уейст Брокеридж се легитимира като негов наемател по силата на договор за наем от 06.08.2019г. досежно ет.2 от процесната сграда със срок на действие до м.12.2021г.

Основният спорен по делото въпрос е дали договорът от 07.11.2017г. е противопоставим на трети лица /наематели/ след като е бил вписан само в търговския, но не и в имотния регистър.

От фактическа страна се установява, че първият ответник се е намирал в открито

производство по несъстоятелност, видно от Решение от 14.10.2014г. по т.д.№ 8936/2012г. на СГС, ТО, 1 състав, с което е обявена неплатежоспособността на „Кестрел Инвестмънт България“ АД, ЕИК 175047812, и е открито производство по несъстоятелност на дружеството.

С Решение № 60/13.01.2017г. по т. д. № 8936/2012 г. на СГС съдът е утвърдил плана за оздравяване, приет от кредиторите на „Кестрел Инвестмънт България“ АД на общо събрание на 16.11.2016г., като едновременно с това е прекратил производството по несъстоятелност. Решението е вписано в търговския регистър на 30.11.2017г. по партидата на дружеството. Решението е влязло в сила на 23.10.2017г. Затова и в изпълнение на плана за оздравяване и на основание чл.70ба, ал. 1 ТЗ в едномесечен срок от влизането в сила на решението за утвърждаване на плана, ответникът „Кестрел Инвестмънт България“ АД, е продал на ищеца, сега въззиваема страна, търговското си предприятие, състоящо се от права, задължения и фактически отношения, по силата на Договор за продажба на търговско предприятие съобразно утвърден от съда по несъстоятелност план за оздравяване.

Договорът е с нотариална заверка на подписите рег. № 5154 и съдържанието с рег.№ 5155 от 07.11.2017 г. на нотариус З. Т., /стр. 43 /. Вписан в търговския регистър на 19.12.2017г.

Съгласно чл.2, ал.3 от Договора за продажба на търговско предприятие, недвижимите имоти, включени в търговското предприятие на „Кестрел Инвестмънт България“ АД , са описани в Приложение № 1 към Договора за продажба на търговско предприятие и в приложението към одобрения от кредиторите и утвърден от съда проект на договор, представляващ неразделна част от плана за оздравяване. Видно от Приложение № 1 към Договора за продажба на търговско предприятие, в търговското предприятие на „Кестрел Инвестмънт България“ АД е включена под т. 2: „Сграда и урегулиран поземлен имот, върху който е построена, в гр. София, ул., Екзарх Йосиф" № 66. Имотът е бил придобит от „Кестрел Инвестмънт България“ АД по силата на нотариален акт за покупка продажба на недвижим имот № 119, т. V, рег. № 16949". Описанието на имота съгласно Приложение № 1 съвпада с описанието на процесния имот.

Жалбоподателят „Уейст Брокеридж“ ЕООД не оспорва, че е ползвал част от процесния имот въз основа на Договор за наем от 06.08.2019г., сключен с първия ответник „Кестрел Инвестмънт България“ АД, в качеството му на наемодател, /стр.169 /. Срокът на наемния договор е до края на декември 2021г., като наемателят твърди, че ползва само две стаи от втория етаж от процесния имот, като вместо да заплаща наемна цена, е поел задължението да ремонтира втория етаж на сградата.

След служебна справка в търговския регистър по партидата на ответника, сега жалбоподател, е установено, че седалището на „Уейст Брокеридж“ ЕООД продължава да бъде регистрирано на адрес гр. София, ул. „Екзарх Йосиф" № 66, вх. А, ет. 2, т.е. в процесната сграда.

От друга страна досежно обезщетението за ползване на имота /предмет на иск с правно основание чл.59 ЗЗД, което не е предмет на въззивно обжалване/ по делото са приети

основно заключение на СТЕ /л.215/, допълнително такова /л.254/ и оценителна експертиза /л.277/. От разпита на вещите лица по изслушаните съдебно-оценителни експертизи се установява, че достъп до ет. 4 е бил осигурен именно от представителите на Уейст Брокеридж, които разполагат с ключ за него.

В о.с.з. на 07.04.2022г. са събрани гласни доказателствени средства - разпит на св.Д. /адвокат на ищеца/, която твърди, че при посещението на имота са установили, че същият се ползва, има видеокамери и в него се влиза и излиза. На първи етаж има рецепция с рецепционист или охрана, заседателни зали. На втори етаж се намира фирма „Уейст Брокеридж“, като техен служител заявил, че са там от август 2019 г. На ет. 3. се е намирала фирма „Екосейф“. При въпрос на какво основание е там фирма „Екосейф“, от дружеството посочили, че са сключили договор за наем с „Уейст Брокеридж“. По време на това посещение провели среща с П. Т. от „Уейст Брокеридж“, като последната потвърдила, че са там от август 2019г. и ползват под наем помещенията, по силата на наемен договор с „Кестрел Инвестмънт България“.

За посещението е съставен Констативен протокол /л.120/, акт №199, том II, общ рег. № 4431/2020 г., в който е установено, че „На адреса има сграда на пет етажа. При влизане в сградата е отворено и ни посреща мъж, който е на рецепция. При зададен въпрос от адв. Ж. Д., кой обитава сградата, същият заяви, че не може да отговори, но може да ни допусне на втория етаж, където се намира фирмата Уейст Брокеридж ЕООД, за да разговаряме със собственичката на фирмата. На втория етаж ни посреща г-жа Л. Г., която потвърждава, че на този етаж се намира фирма Уейст Брокеридж ЕООД, там са от м. август 2019 г., но няма информация на какво основание се ползва сградата, тя е нов служител и няма представа на кого се плаща наема. Уведомява ни, че собственичката - г-жа П. Т. е в среща. Качихме се на третия етаж, там се намира фирма ЕКОСЕЙФ ООД. На въпрос от адв.Д., на какво основание се ползват помещенията, момичето, което ни отвори, заяви че имат договор за наем, но се оказва че не могат да открият договора. Твърдят, че са наематели на Уейст Брокеридж. В 15,28 часа се върнахме обратно на втория етаж, за да изчакаме П. Т.. В 15,40 часа дойде П. Т., която потвърди, че е управител на Уейст Брокеридж и че фирмата ползва първи и втори етаж от сградата.“

След това посещение на място, на 10.03.2020 г. ищецът е изпратил покана /л.122/ до ответниците Кестрел Инвестмънт и Уейст Брокеридж с искане да им се предаде владението върху Имота, като страните следва да се явят на 17.03.2020 г. в 15:00 часа на адреса на Имота за предаване на владението. В срок от 10 дни от получаването на поканата да им се заплати обезщетение за ползване на имота в размер на пазарния наем от момента на придобиването му 07.11.2017 г. до датата на Поканата, възлизащо на сума в размер на 154 000 евро, изчислена на база на пазарен наем от 5,500 евро на месец.

От събраните по делото гласни доказателства се установява, че след получаване на поканата, на 16.03.2020г. в офис, находящ се на последния етаж 5 от Имота се е провела среща между адв. Ж. Д., г-н В. П. /управител на Кестрел инвестмънт/ и г-жа П. Т. /представляваща наемателя/. В този смисъл като взе предвид и разменената кореспонденция между страните

правилно е прието, че първи етаж не може да се използва самостоятелно; там има рецепция и охрана, които ползват всички ползватели на сградата; в сутерена се намират сервизни помещения и паркоместа, които се използват от Уейст Брокеридж. Втори етаж се ползва от Уейст Брокеридж - обстоятелство, което се признава в отговора на ИМ; Етаж три е бил преотдаден за ползване от Уейст Брокеридж на друго дружество - Екосейф, видно от констатациите в протокола на нотариуса при първото посещение на имота. Впоследствие дружеството Екосейф е освободило имота, но държането от страна на Уейст Брокеридж е останало. Също така, за него е предоставен достъп на вещото лице именно от представителите на Уейст Брокеридж. Етаж четири, е достъпен за Уейст Брокеридж, които разполагат с ключ от него и осигурили достъп на вещите лица; Етаж пет е етажът, до който Уейст Брокеридж твърдят, че нямат достъп, но след получаване на Поканата г-жа П. Т., управител на Уейст Брокеридж, е поканила адв.Ж. Д. на среща в Имота, която се е провела на етаж 5 и очевидно се използва за срещи от жалбоподателя.

При така описаната фактическа обстановка съдът намира искът по чл.108 ЗС за допустим, но неоснователен по следните съображения:

ПО ДОПУСТИМОСТТА:

По възражението, че производството е недопустимо и следва да бъде прекратено, тъй като ИМ е нередовна, доколкото се претендира предаване владението на цялата сграда, а не само на етаж 2, който е предмет на наемния договор, съдът намира същото за неоснователно по следните съображения: допустимостта на установителните искове за собственост като самостоятелна форма на защита е обусловена от наличието на правен интерес. Той се преценява конкретно с оглед естеството и съдържанието на възникналия между страните извънсъдебен правен спор. Такъв интерес ще е налице винаги, когато ищецът твърди, че е собственик на вещта, а ответникът оспорва или смущава правото му на собственост. Разпореждането с вещ, извършено от неособственик, несъмнено представлява такова действие, с което се засяга правото на собственост на действителния собственик. В тази хипотеза той може да защити правото си на собственост като предяви иск само против приобретателя, но дори и да бъде установено, че последният не е придобил правото на собственост на деривативно основание, защото праводателят му не е бил собственик, праводателят няма да е обвързан от постановеното решение, тъй като не е бил страна по делото, а мотивите не се ползват със сила на пресъдено нещо. Затова действителният собственик има правен интерес да установи правото си на собственост и срещу праводателя, който с действията си фактически му оспорва това право./в този смисъл т.3 Б ТР № 4/2016г. на ОСГК на ВКС/. Праводателят, в лицето на наемодателя и първи ответник, очевидно оспорва правата, придобити от купувача, легитимиращ се въз основа на деривативно придобивно основание - договор за продажба на търговско предприятие с нотариална заверка на подписите от 07.11.2017г. сключен със синдика.

В случая не е предявен само установителен иск, а осъдителен такъв по чл.108 ЗС, което безспорно сочи наличието на интерес. От друга страна по делото е представена и приета като доказателство Скица на сграда № 15-165051-18.02.2020г. за недвижим имот с

идентификатор 68134.403.204.1. Съгласно Скицата, сградата представлява „Жилищна сграда - еднофамилна“, като е посочено, че няма данни за самостоятелни обекти в същата. Сам по себе си факта, че къщата, предмет на исковата молба, която по предназначение е еднофамилна жилищна сграда, се използва от владеещите неособственици като офиси, не води извод за самостоятелност на обектите в нея, при което обособяване да може да се направи ясно разграничение кой от тях коя част владее. Така дори твърдението на Уейст Брокерджиж да е, че те ползват единствено втория етаж (което твърдение не е доказано, а се оборва от събраните по делото доказателства), това не означава, че дружеството не използва и рецепцията на първи етаж, паркоместата в гаража, обслужващите помещения на сградата, а както в действителност се установява и от събраните по делото доказателства - и другите етажи на сградата. Имотът - жилищна сграда представлява един самостоятелен обособен обект на собственост и невладеещият собственик има правен интерес да иска предаването му от всяко лице, което се намира в него без противопоставимо на Ищеца правно основание към датата на предявяване на иска - 03.12.2020г. ***Ето защо ИМ не е нередовна респ. решението е допустимо.***

ПО ОСНОВАТЕЛНОСТТА:

При така описаната фактическа обстановка съдът намира искът по чл.108 ЗС за основателен по следните съображения:

Разпоредбата на чл.710 ТЗ ясно ограничава възможността за предлагане на план за оздравяване на несъстоятелния длъжник само до момента, когато спрямо длъжникът е открито производство по несъстоятелност, но все още дружеството не е обявено в несъстоятелност /т.е. решението е в общата хипотеза на чл. 630, ал. 1 ТЗ/. При поставено решение по чл. 710 ТЗ - обща хипотеза на обявяване в несъстоятелност след решение по чл. 630, ал. 1 ТЗ или при някоя от специалните хипотези на чл. 630, ал. 2 ТЗ или чл. 632, ал. 1 ТЗ, при които с едно и също решение се открива производство по несъстоятелност и длъжникът се обявява в несъстоятелност, законодателят не предвижда възможността за предлагане на план за оздравяване. Изхожда се от смисъла на оздравителното производство - да бъде предотвратено обявяване в несъстоятелност, главна последица от което е започване на осребряване на имуществените активи на длъжника с цел погасяване на задълженията му. Тази цел очевидно не може да се реализира, ако длъжникът вече е обявен в несъстоятелност с влязло в сила решение. По приложението на разпоредбите на чл.700 - 707 ТЗ е налице трайноустановена съдебна практика, в това число решение № 69/18.02.2005г. по т.д.№ 286/2004г. на ВКС, ТК, I т.о., решение № 209/11.04.2005 г. по т. д. № 353/04 г. на ВКС, ТК, I т.о., решение № 807/16.12.2005 г. по т. д. № 512/2005 г. на ВКС, ТК, I т.о., решение № 844/19.12.2006 г. по т. д. № 528/2006 г. на ВКС, ТК, I т.о. и други. В решение № 844/19.12.2006 г. по т.д. № 528/2006 г. на ВКС, ТК, I т.о. изрично е посочено, че с решението си за утвърждаване на плана съдът по несъстоятелността следва да се произнесе дали планът отговаря на условията за утвърждаване, дефинирани в чл.705, ал. 1 ТЗ, тоест дали са спазени изискванията на закона за гласуване на плана от отделните класове кредитори, да провери начина на формиране на изискуемото мнозинство за приемане на плана и да направи

преценка за наличието на посочените в закона гаранции спрямо кредиторите и степента на удовлетворяване на вземанията им. На поставените правни въпроси е даден отговор и в решение № 158/30.11.2012 г. по т. д. № 504/2008 г. на ВКС, ТК, II т.о., постановено по реда на чл. 290 от ГПК от състав на ВКС, Търговска колегия, което формира задължителна практика по смисъла на чл. 280, ал. 1, т. 1 от ГПК. В същото е прието, че при упражняване на институционния контрол по чл. 707а от ТЗ въззивният съд е длъжен да следи служебно за съответствието на утвърдения от съда по несъстоятелност оздравителен план с императивните разпоредби на чл. 700 ТЗ - чл. 705 от ТЗ. Проверката на материалните предпоставки по чл. 700 от ТЗ, относими към съдържанието на плана, би била недопустима само тогава, когато тяхното наличие вече е било обект на институционен контрол, упражнен по повод обжалване на определението по чл. 701 от ТЗ за недопускане на плана до разглеждане от събранията на кредиторите. Проверката за минимално необходимото съдържание на оздравителния план по чл. 700 от ТЗ е задължение на съда /в този смисъл и цитираното от касаторите определение № 945 от 30.12.2003 г. по ч.гр. д. № 829/2003 г. на ВКС, ТК/. В случая е проведен институционен контрол както от САС, така и от ВКС, който не е допуснал същото до касация т.е. решението на СГС за одобряване на плана е влязло в сила на 23.10.2017г. По силата на закона в рамките на 1 месец, считано от 23.10.2017г. /до 23.11.2017г./ страните са били длъжни да сключат процесния договор, от който ищецът, сега въззиваем, черпи своите права. Договорът е сключен на 07.11.2017г. /в рамките на срока/ и в предвидената в чл.15 ал.1 ТЗ форма - с нотариална заверка на подписите. В този смисъл ищецът е станал собственик в резултат на универсално правоприемство по силата на чл.15 ТЗ, което се гарантира от предвиденото по чл.16 ал.1 ТЗ вписване на прехвърлянето на търговско предприятие в търговския регистър едновременно по партида на отчуждителя и на правоприемника. В случая това е направено на 19.12.2017г.

Вписването в търговския регистър на извършено прехвърляне на търговско предприятие има оповестително, а не конститутивно действие и не е обуславящо за настъпване на правните последици на договора, нито за обема на прехвърлените права. Този извод следва от разпоредбата на чл.7 ал.2 ЗТР и от липсата на законова норма, определяща конститутивно действие на вписването на това обстоятелство. Оповестителното действие е от значение в породени между страна по сделката и трети лица правоотношения, при които е важно знанието за вписаното обстоятелство. Вписването в търговския регистър на договора по чл.15 ТЗ има и доказателствено действие, но то може да бъде оборено, като се установи ненастъпване на вписаното обстоятелство. Когато прехвърленото търговско предприятие включва и право на собственост върху недвижими имоти, ***от значение за противопоставимостта на прехвърлянето на трети лица, които черпят права от страните по договора по чл.15 ТЗ, е вписването му и в Службата по вписванията*** (чл.16 ал.5 ТЗ). От посочените особености на вписването в търговския регистър на прехвърлянето на търговско предприятие следва, че ако от предмета на договора по чл.15 ТЗ са изключени отделни обекти на собственост, но в търговския регистър е вписано прехвърляне на цялото предприятие, като съвкупност, вписването няма да породи отчуждително-придобивно действие за изключените от предмета на сделката обекти. При спор за собственост между

търговеца-прехвърлител на търговското предприятие и трето лице, което не черпи права от страните по договора по чл.15 ТЗ, за вещ, за която прехвърлителят твърди, че е изключена от предмета на сделката, последният би могъл да противопостави доводи/възражения, свързани с тълкуване на договора и установяване на действително прехвърлените със сключването му права. За да установи волята на договарящите страни и породените между тях от сделката права и задължения, съдът следва да извърши тълкуване на договора по реда на чл.20 ЗЗД. /в този смисъл решение № 33 ОТ 23.03.2017 Г. ПО ГР. Д. № 2591/2016 Г., Г. К., I Г. О. НА ВКС, постановено по реда на чл.290 ГПК/

Следователно вписването, предвидено в чл.16 ал.5 /бивша ал.4/ ТЗ също има само оповестително действие. Дали наемателят е добросъвестен или не е правно ирелевантно към предмета на делото по чл.108 ЗС. Договорът за наем, сключен между Уейст Брокеридж и Кестрел Инвестмънт, противно на изложеното във въззивната жалба, не представлява валидно правно основание, което да е противопоставимо на собственика. На първо място, посоченият договор няма достоверна дата. Същият е сключен 2г. по-късно на 06.08.2019г., което е дата следваща датата на Договора за прехвърляне на търговско предприятие - 07.11.2017г., към която дата ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И е станал собственик на Имота, въз основа на деривативен придобивен способ - договор за продажба на предприятие. При всички положения датата на договора за наем няма как да предхожда датата на придобиване на собствеността от Ищеца - 07.11.2017 г., доколкото Уейст Брокеридж са учредени като ЕООД и вписани в регистъра едва на 06.08.2019г. Договорът за наем, сключен с несобственик, не го прави нищожен, доколкото няма пречка да бъде сключен с такъв, но е непротипоставим на собственика. Още повече в хода на делото същият е и прекратен с изтичане на уговорения в него срок - м.12.2021г., което следва да бъде съобразено като новонастъпил факт по смисъла на чл.236 ГПК.

С оглед гореизложеното решението е правилно и като такова същото следва да бъде потвърдено в обжалваната му част по отношение на втория ответник - наемател, който се намира в имота на вече отпаднало правно основание.

На основание чл.78 ал.3 ГПК жалбоподателят дължи в полза на въззиваемата страна направените по делото разноси, в размер на 12 988.09 лв. платен адв.хonorар пред настоящата инстанция.

Воден от горното и на основание чл. 272 ГПК, съдът

РЕШИ:

зз

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260664/27.04.2023г. постановено по гр.д.№ 13294/2020г. по описа на СГС, ГО, 18 състав, в обжалваната му част по чл.108 ЗС спрямо „Уейст Брокеридж“ ЕООД, ЕИК 205773857.

ОСЪЖДА „Уейст Брокеридж“ ЕООД, ЕИК 205773857 гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 28, ет. 4, чрез адв.И. **ДА ЗАПЛАТИ В ПОЛЗА НА** „ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4“ ЕООД, ЕИК 202341924, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.„Цариградско шосе“ № 99, бул. „Цар Освободител” № 14, ет. 1, София 1000, Адвокатско съдружие „Си Ем Ес София“, чрез адв.А., сумата от 12 988.09 лв. /дванадесет хиляди деветстотин осемдесет и осем лева/, направени по делото разноски пред въззивна инстанция.

В частта по чл.59 ЗЗД изцяло, както и по чл.108 ЗС по отношение на „КЕСТРЕЛ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ“ АД в несъстоятелност, решението като необжалвано е влязло в сила.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщението до страните с касационна жалба.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____