

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 6171

гр. София, 14.02.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в закрито заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20221110118765 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен от „ТОМА СТРОЙ“ ЕООД /в несъстоятелност/ срещу Ц. К. П. иск с правно основание чл. 90 ЗКИР за признаване за установено между страните по делото, че, че следните вписани в Имотния регистър обстоятелства са несъществуващи по смисъла на чл. 90, ал. 1, предл. трето от ЗКИР, а в условие на евентуалност – недействителни: 1).извършено на 04.09.2018 г. по персоналната партия на ТОМА СТРОЙ ЕООД (в несъстоятелност), ЕИК ..... вписване с вх. № ....., Акт № 60, том 133 на следното обстоятелство: „Придобиване чрез публичен търг/постановление за възлагане (ТПК)“ с посочен длъжник по изпълнението ТОМА СТРОЙ ЕООД и купувач на публичната продан Ц. К. П. и 2). извършено на 04.09.2018 г. по персоналната партия на първия ответника Ц. К. П. вписване с вх. № ....., Акт № 60, том 133 на следното обстоятелство: „Придобиване чрез публичен търг/постановление за възлагане (ТПК)“ с посочен длъжник по изпълнението ТОМА СТРОЙ ЕООД и купувач на публичната продан Ц. К. П., които вписвания са извършени въз основа на постановление за възлагане на недвижим имот от 01.02.2017 г. по изп. дело № ...../2009 г., по описа на ЧСИ М. Б. по отношение на самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. София, ....., с идентификатор ....., ведно с 3,72 ид. част от общите части на сградата и от поземления имот.

В исковата молба се твърди, че „ТОМА СТРОЙ“ ЕООД /н/ е придобило процесния имот с идентификатор ..... по силата на договор за покупко-продажба на търговско предприятие от 16.04.2014 г. Считано от 27.07.2016 г. „ТОМА СТРОЙ“ ЕООД /н/ е в открито производство по несъстоятелност като с решение от 03.01.2017 г. е и обявено в несъстоятелност. През 2018 г. „ТОМА СТРОЙ“ ЕООД /н/ продава имота чрез пряко договаряне по чл. 718 ТЗ – купувач е Совтранс ауто ЕООД.

Към момента на придобиването на имота същият е ипотekiран в полза на Райфайзенбанк (България) ЕАД, поради което е образувано изп. дело № ...../2009 г., по описа на ЧСИ М. Б. спрямо ипотекарния длъжник „ТОМА СТРОЙ“ ЕООД /н/.

На 01.02.20217 г. било издадено в полза на Ц. К. П. постановление за възлагане на процесния имот, което било вписано в имотния регистър на 04.09.2018 г. Ищецът твърди, че към 04.09.2018 г. постановлението за възлагане не било влязло в сила. Твърди, че процесното възлагателно постановление не е влязло в сила, нито на посочената дата, нито към момента на подаване на исковата молба. Сочи, че

удостоверително изявление, че последното е влязло на 30.07.2018 г. е невярно. Според него същото било влязло в сила най-рано на 03.12.2019 г. Счита, че е налице вписване на несъществуващо обстоятелство, тъй като е налице привидност на вписването, че към 30.07.2018 г. не е налице влязло в сила постановление за възлагане и ответникът не разполага с придобивен титул за имота. При условията на евентуалност сочи, че вписването е недействително, тъй като е извършено въз основа на акт, който не подлежи на вписване.

Мотивира интерес, тъй като счита, че при благоприятен изход на спора и заличаване на придобивния титул, то при последващо вписване, същото ще следва по време титула на ищеца и би гарантирало правоприемство за Совтранс Ауто ЕООД. Намира, че без заличаването би носил отговорност за евикция спрямо правоприемника.

Така предявеният иск е **НЕДОПУСТИМ**, по следните съображения.

Съгласно чл. 88 ЗКИР всяко вписване в имотния регистър може да бъде оспорено по реда на чл. 537, ал. 2 и 3 ГПК. Разпоредбата на чл. 90 ЗКИР предвижда заличаване на вписването в имотния регистър в три хипотези, а именно когато по исков ред се установи недопустимост или недействителност на вписването, или несъществуване на вписано обстоятелство. Заличаването се извършва след успешно проведен иск по чл. 537, ал. 2 ГПК във връзка с чл. 88 и чл. 90 ЗКИР. Предмет на иска по чл. 90 от ЗКИР е само вписването /фактите сочеши на недопустимост или недействителност на вписването, както и несъществуване на вписването/, т. е. дали са спазени правилата за вписване, предвидени в ПВ и ЗКИР, действали към момента на извършването му. Заличаването на вписването, или изменението му има значение за противопоставимостта на акта - губи се реда и предимството на вписването, което чл. 113 ЗС дава. Всеки един от трите иска по чл. 90 ЗКИР е установителен, поради което за предявяването му ищецът следва да обоснове наличие на правен интерес. Допустимостта на исковете по чл. 90 ЗКИР се обуславя не само от наличието на вписване и засегнати с него права на ищеца, но и от наличието на възможността да бъде постигнат преследваният с тях правен резултат.

В случая ищецът обосновава правен интерес с аргумент, че вписването на оспорваното постановление за възлагане на недвижим имот се явява противопоставимо на титула на собственост на ищцовото дружество върху процесния имот.

В чл. 1 от Правилника за вписванията е установено поначало декларативно действие за вписванията, извършвани в Имотния регистър, а конститутивното действие на вписването представлява изключение и настъпва само в изрично предвидените в закона случаи. Извод за наличието на такова изключение по отношение на вписването на постановление за възлагане на недвижим имот обаче не следва от нормата на чл. 496, ал. 2 ГПК, посочваща настъпването на вещно-прехвърлителния му ефект, съгласно която купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота от деня на влизане в сила на постановлението за възлагане, а не от момента на вписването. Вписването на невлязло в сила постановление за възлагане на имот има само оповестително действие. След като вещнопрехвърлителният му ефект настъпва след влизането му в сила, то последващото му отразяване в имотния регистър, след като е влязло в сила, води само до оповестяването му спрямо трети добросъвестни лица от деня на вписването. Правен интерес от предявяването на установителния иск за установяване на несъществуващо вписано обстоятелство /евентуално недействително/ би бил налице, само ако заличаването на вписването има обратно действие – по сходен казус в този смисъл изрично определение № 4583 от 2 19.05.2022 г. по ч. гр. д. № 2049/2022 г. по описа на СГС, което не е допуснато до касационно обжалване с

определение № 186 от 16.09.2022 г. по ч. гр. д. № 2699/2022 г. на II г. о. на ВКС. В случая за ищеца липсва интерес от предявения установителен иск, дори да бъде постановено решение, с което този иск да бъде уважен и вписването на невлязлото в сила /според него/ постановление за възлагане на имот бъде прогласено за несъществуващо /евентуално недействително/ и заличено, то това няма да доведе до възстановяване на загубени права на ищеца или да му даде възможност да реализира свои права – виж и определение № 37 от 20.01.2016 г. по ч. гр. д. № 6168/2015 г., IV г. о. на ВКС.

Ищецът не би могъл да получи търсената от него защита по реда на настоящото исково производство. Положителният изход от настоящото производство няма как да заличи придобивния титул на ответника или да гарантира правоприемство за Совтранс ауто ЕООД, респ. до доведе до промяна в предимството на вписването, което чл. 113 ЗС дава, доколкото купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота от деня на влизане в сила на постановлението за възлагане, а денят на декларативното вписване в имотния регистър няма правопораждащо действие за правата на купувача.

Твърденията, че имотът е продаден по реда на чл. 718 ТЗ, респ. за приложимост на чл. 638, ал. 1 и ал. 4 ТЗ, също не обуславят правен интерес у ищеца и не променят горните изводи. При продажба чрез пряко договаряне по реда на чл. 718 ТЗ, съгласно изричната норма на чл. 717л, ал. 4 ТЗ, последиците и на тази продажба се приравняват на последиците на продажба при принудително изпълнение по реда на ГПК – виж определение № 221 от 27.04.2016 г. по ч. т. д. № 67/2016 г. на II т. о. на ВКС. Постановлението за възлагане на недвижим имот в изпълнително производство, издадено от ЧСИ преди откриване на производство по несъстоятелност на длъжника, но влязло в сила след обявяване на несъстоятелността и налагане на обща възбрана върху имуществото му, е противопоставимо на длъжника - в несъстоятелност и на кредиторите на несъстоятелността, вкл. и на банката, ипотекарен кредитор и вискател в индивидуалното принудително изпълнение и чието вземане е прието и включено в сметка за разпределение по чл. 717н ТЗ, като в масата на несъстоятелността се включва внесената от купувача по публичната продан цена – виж решение № 55 от 20.05.2021 г. по гр. д. № 3415/2020 г., II г. о. на ВКС.

На следващо място, публичната продан се ползва със стабилитет - иск за недействителността ѝ в общия случай може да се предявява само в случаите, изрично посочени от закона - чл. 496, ал. 3 ГПК, като този стабилитет не важи за продажбата на чужд недвижим имот. Предмет на иска по чл. 90, ал. 1 ЗКИР са пороци на самото вписване и по тази причина споровете, касаещи засегнатите от вписването права или свързаните с него правоотношения, трябва да бъдат разрешени в искиви производства, имащи за предмет тези права или правоотношения. В тези производства, освен другите релевантни факти, ако законът е предвидил, че тези обстоятелства са от значение за спора, ще бъде преценявано извършеното вписване, евентуалните му пороци и действието му по отношение на страните по спора, поради което не е налице правен интерес от предявяването на самостоятелен иск по чл. 90 ЗКИР, а ако същите са без значение, то не е необходимо установяването им по исков ред - в този смисъл и определение № 53 от 15.02.2021 г. по гр. д. № 3336/2020 г., II г. о. на ВКС.

Няма спор между страните, че е налице образувано висящо исково производство – гр. д. № 8153/2018 г. по описа на СГС, по което първоначално страни са "ТОМА СТРОЙ" ЕООД /н/ и "КЛИМАТРОНИК" ЕООД, а след прехвърлянето на имота на мястото на "ТОМА СТРОЙ" ЕООД /н/ е конституирано Совтранс ауто ЕООД. Именно

в това исково производство, предмет на обсъждане ще е датата на влизане в сила на постановлението за възлагане и настъпването на вещнопрехвърлителния му ефект, а с оглед изхода от този спора би могло да се стигне и до приложение на нормата на чл. 537, ал. 2 ГПК.

Ето защо, в случая за ищеца липсва интерес от предявения установителен иск - дори да бъде постановено решение, с което този иск да бъде уважен и вписването на невлязлото в сила постановление за възлагане на имот бъде прогласено за несъществуващо /евентуално недействително/ и заличено, то това няма да доведе до възстановяване на загубени права на ищеца или да му даде възможност да реализира свои права. Датата на вписването на постановлението за възлагане няма правопораждащ, а декларативен ефект, поради което и заличаването на вписването не би се отразило на правната сфера на ищеца.

С оглед на изложеното, настоящият съдебен състав намира, че предявеният установителен иск е недопустим, поради което исквата молба, въз основа на която е образувано настоящото производство, следва да се върне, а производството да бъде прекратено.

Така мотивиран и на основание чл. 130 ГПК, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ВРЪЩА** искова молба с вх. № 69574/07.04.2022 г., подадена от „**ТОМА СТРОЙ**“ ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК ..... срещу **Ц. К. П.**, ЕГН \*\*\*\*\* и **ПРЕКРАТЯВА** производството по гражданско дело № 18765 по описа за 2022 г. на СРС, 36 състав.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от определението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_