

РЕШЕНИЕ

№ 99

гр. София, 24.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Иво Дачев

Членове: Мария Георгиева
Асен Воденичаров

при участието на секретаря Ива Андр. Иванова
като разгледа докладваното от Иво Дачев Въззивно гражданско дело № 20211000500864 по описа за 2021 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.294 от ГПК.

С решение № 26 от 15.03.2021 г., постановено по гр. д. 2213/2020 г. на ВКС, I г. о., е отменено решение № 296 от 31.01.2020 г. по в. гр. д. № 4155/2019 г. на САС и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав с конкретни указания. С касираното въззивно решение е било отменено отхвърлителното решение № 2936/22.04.2019 г. по гр. д. № 11255/2017 г. на СГС, I-10 състав, и вместо това предявеният от „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД срещу „Дитсманн Енергоремонт холдинг“ АД ревандикационен иск е уважен.

При повторното разглеждане на делото по реда на чл. 258 и следв. от ГПК и като взе предвид задължителните указания на касационната инстанция, Софийският Апелативен съд съобрази от фактическа и правна страна следното:

Предявеният иск е с правно основание чл. 108 от ЗС и с предмет – признаване за установено в отношенията между страните, че ищецът – „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД е собственик на основание

чл.262в от ТЗ – по преобразуване чрез отделяне от третото лице-помагач „Национална електрическа компания“ (НЕК) ЕАД, на имоти с идентификатори 68134.514.42.1.21, 68134.514.42.1.22, 68134.514.42.1.23, представляващи четвърти, пети и шести етажи на сградата, находяща се на ул. „К.“ № 14 /стар № 12/ в гр. София и за осъждането на ответното дружество „Дитсманн Енергоремонт холдинг“ АД на основание чл. 108 от ЗС да предаде владението им на ищеца. Заедно с иска е направено и искане по чл.537,ал.2 от ГПК за отмяна на Нотариален акт за собственост № 100, том I, нот. дело № 87/2015 г. на нотариус М. Ш..

От фактическа страна не се спори, а и при съвкупна преценка на събраните доказателства по делото се установява, че НЕК ЕАД е придобило правото на собственост върху две сгради в гр. София, на ул. „К.“ №14, включително и върху процесните три етажа (четвърти, пети и шести) от сградата, находяща се на ул. „К.“ № 14 /стар № 12/ по реда на чл.17а от ЗППДОП (отм). Административната сграда на ул. „К.“ № 12 (нов № 14) е посочена като актив с №20330000009 от имуществото на НЕК ЕАД и е описана в Акт за държавна собственост (АДС) № 5 10 от 08.12.1997 г. като терен от 2070 кв.м., застроен с две сгради: административна сграда на 8 етажа и производствена и административна сграда на 7 етажа, с отбелязване, че на основание Разпореждане № 6/1991 г. имотът е предоставен за стопанисване и управление на НЕК ЕАД, Предприятие „Електроснабдяване“ София и е включен в капитала на дружеството.

Със Заповед № 308/29.06.2001 г. и Заповед №312/02.07.2001 г. на Председателя на Държавна агенция по енергетика и енергийни ресурси, спорните три етажа са прехвърлени от НЕК ЕАД на „Енергоремонт-холдинг“ ЕАД. Тези заповеди са послужили като основание за издаване на констативен нотариален акт на „Енергоремонт-холдинг“ ЕАД, с който дружеството е признато за собственик на четвърти, пети и шести етаж от административна сграда, находяща се в гр.***, на ул.***** № ** (стар №12). Така извършеният апорт не е бил вписан в службата по вписванията към СРС, макар че, видно от представените пред настоящата инстанция нотариални актове, ответникът „Енергоремонт Холдинг“ ЕАД (понастоящем с фирмено наименование „Дитсманн“ АД) е учредил и вписал осем договорни ипотeki върху процесните недвижими имоти за обезпечаване на свои задължения в периода 2004 г. – 2008 г.

С Протокол № 71-2013 от 11.12.2013 г. на „Български енергиен холдинг“ ЕАД, собственик на преобразуващите се НЕК ЕАД и „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД, е извършено преобразуване чрез отделяне по реда на чл.262в, чл.262г и чл.262т, ал.2 от ТЗ, по силата на което „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД е придобило оперативни активи, представляващи електрически подстанции високо напрежение,

електропроводи високо напрежение, както и други сгради и движимо имущество, необходими за основната дейност на дружеството, включително и процесните четвърти, пети и шести етаж от административна сграда, находяща се в гр.***, ул. "****" № **. Видно от приложено Удостоверение за вписване, отбелязване и заличаване на лица от Службата по вписвания към ТР с изх. № 71778/ 17.11.2021 г., по партидата на ищеца „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД за периода от 01.01.2014 г. до 31.12.2014 г. е налице вписване за процесното преминаване на вещни права в следствие на преобразуването, както следва: Преобразуване на търговски дружества: книга Вписвания вх. рег. № 61645/28.11.2014 г., Том 14, № 118/2014 г. вид дело н. д. № 47026/28.11.2014 г. имотна партида № 335327 – сграда площ по док. 850 кв.м., обл. София, общ. Столична, гр.***, ул. "****" № **, административна сграда на осем етажа; акционер/собственик: Национална електрическа компания; дружество – нов собственник: Електроенергиен системен оператор.

При така установената фактическа обстановка спорът от правна страна е за конкуренцията между самостоятелните права на ищеца, който при преобразуването чрез отделяне е придобил по-късно по време процесните недвижими имоти, но е вписал акта на придобивното си основание преди ответника, и правата на последния, който е придобил същите три етажа от сградата на ул.“К.“ №14 в гр. София чрез непарична вноска от същия праводател преди ищеца, но не е вписал апорта си. Тази конкуренция на права съгласно чл. 113 от ЗС се разрешава, при юридически равноценни придобивания от един и същ праводател, от поредността на вписванията.

Както това е разяснено в т.4 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ВКС, ОСГТК, преобразуването на търговските дружества по правило е свързано с правоприемство, като конкретно при отделянето то се изразява в това, че част от имуществото на преобразуващото се дружество преминава към новоучреденото или приемащото дружество. Правоприемството настъпва **от датата на вписването на преобразуването в търговския регистър** (арг. от чл. 263и ТЗ), т.е. от тази дата правата, притежавани преди преобразуването от преобразуващото се дружество, преминават към новоучреденото или приемащото дружество. При прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти, разпоредбата на чл. 263и, ал. 6 о т ТЗ предвижда **издаване на удостоверение за вписване** на преобразуването и задължава управителния орган на съответното дружество да го представи пред съответния регистър. Удостоверението за вписване не е акт за прехвърляне на собственост по смисъла на чл. 4 б. "А" от ПВ, нито е акт, който може да бъде приравнен на някои от другите описани в чл. 4 б. "б" - "з" ПВ. То само удостоверява

настъпилото правоприемство и поради това се явява акт, за който със закон е предвидено, че подлежи на вписване, по смисъла на [чл. 4 б. "и" ПВ](#). По тази причина неговото вписване следва да се извърши по реда на раздел II ПВп, като се спазят изискванията на [чл. 6-9 ПВ](#).

В т.5 от същото тълкувателно решение е посочено, че при апорт на право на собственост върху недвижим имот, дружеството придобива вещното право върху предмета на вноската също **от момента на вписването в търговския регистър** (аргумент от [чл. 73, ал. 4 ТЗ](#)). И в тази хипотеза при апортиране на собственост или други вещни права върху недвижими имоти законодателят е предвидил задължение за съответния орган на дружеството да поиска вписване на нотариално заверено извлечение от дружествения договор или устава. Вписването в книгите по ПВ няма конститутивен ефект - такъв има вписването в търговския регистър (на дружеството, когато непаричната вноска е дадена за учредяването му, или на увеличението на капитала - при апортиране на имот в съществуващо дружество). Следователно, вписването в книгите по реда на ПВп е условие единствено за противопоставимост.

Поначало целите, които се преследват с вписванията по реда, предвиден в закона за собствеността (ЗС) и правилника за вписванията (ПВп), са постигане на яснота и определеност в отношенията по притежание и разпореждане с правото на собственост и ограничените вещни права, както и постигане на стабилност и сигурност в гражданския оборот. Така установената система на вписванията на актове, неизчерпателно посочени в чл. 4 от ПВп, се характеризира с някои особености. На първо място, вписванията и след приемането на закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) продължават да се водят по личния, а не по имотния принцип . Това означава, че вписванията на актовете там, където няма имотен регистър, се извършват по партидата на лицето, до което вписването, отбелязването или заличаването се отнася, а не по партидата на имота. Този извод следва пряко от разпоредбата на чл. 74 от ЗКИР, съгласно който до обнародването на заповедта, с която се въвежда имотния регистър за съответната територия, вписванията се извършват по досегашния ред. От друга страна, не всяка промяна в собствеността, респ. преминаването ѝ от едно лице към друго, подлежат на вписване, като извън изключенията по чл. 5 от ПВп могат да се

посочат напр. придобиването на построена от трето лице сграда в чужд имот по приращение, придобиването на недвижим имот по давност и др. Това е така, защото актът, подлежащ на вписване, е юридически факт или елемент от по-сложен фактически състав, но не всеки юридически факт, който води до придобиване на собственост или на ограничено вещно право, подлежи на вписване. Накрая, съществена особеност на действащата система на вписванията на актове относно недвижими имоти и правата върху тях е и това, че вписването поначало е факултативно, т.е. извършва се по волята на страните по акта, на нотариуса, както и на всяко лице, което има интерес от вписването, с изключение на предвидените задължителни случаи. На вписване подлежат самите актове, а не правата, респ. вписват се източниците на съответните правни отношения, а не съдържанието на последните.

В резултат от посочените особености, действащото обективно право урежда по специфичен начин и правното действие или правните последици на вписванията, които биват или чисто оповестителни, или с оповестително-защитно действие, или с конститутивно такова. Чисто оповестителното действие се изчерпва с това, че на третите лица се дава възможност да узнаят за извършеното вписване. По този начин се създава **обективна** възможност за третите лица да узнаят за акта и да се поставят в известност за рисковете, на които се излагат, ако извършат с праводателя по вписвания акт такива действия, които са несъвместими с правото, предмет на същия този акт. Оповестително-защитното действие е главната и типичната последица на вписванията, тъй като се среща в преобладаващия брой случаи. Това действие се състои в създаването на противопоставимост на правото, придобито или установено от едно лице въз основа на вписан акт, срещу невписани или вписани по-късно актове, с които други лица са придобили или са целяли да придобият от същия праводател право на собственост или ограничени вещни права върху същия недвижим имот, без оглед на това, кога тези актове са били сключени. Следователно, правно-релевантен за изхода от конкуренцията на два акта е моментът на вписването, а не моментът на сключването им. В отделни, изрично определени случаи (ипотека, възбрана, отказ от право на собственост и др.) вписването проявява и конститутивен ефект, тъй като представлява елемент от фактическия състав, който поражда съответното право по вписания акт. И при това вписване на третите лица се дава възможността да се запознаят с извършването им, а също така то прави

непротивопоставими по отношение на защитените от вписването лица всички вписани по-късно актове. Поради това, този вид вписвания се наричат още смесени - с оповестително-защитно и конститутивно действие.

Когато един и същ праводател прехвърли собствеността върху един същ недвижим имот на две лица, между двата акта на двамата приобретатели възниква конкуренция, която се разрешава с императивната разпоредба на чл. 113 от ЗС. Последната предписва, че актовете, които подлежат на вписване, до вписването им не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са придобили от същия собственик и вписали вещни права върху недвижимия имот. Цитираната правна норма намира приложение и по отношение на внасянето на недвижим имот като непарична вноска в търговско дружество. На посоченото основание апортът, който е вписан в търговския регистър, но не е вписан в службата по вписванията, не е противопоставим на лицето, което е придобило правото на собственост върху апортирания имот от същия праводател и е вписало акта си (така Решение № 219 от 05.12.2016 г. по гр. д. № 2215/2016 г. на ВКС, I г.о.). В посоченото решение е прието изрично, че законът обвързва ефекта на противопоставимостта с факта на вписването по отношение на всички актове на разпореждане с вещни права върху недвижими имоти, за които такова вписване е предвидено, тъй като целта на вписването на тези актове е внасяне на яснота, определеност и стабилност в притежаването на вещни права върху недвижими имоти, както и регулиране на конкуренцията на актовете, от които различни лица черпят права върху един и същи имот от един и същи праводател, т.е. вписването на тези актове има оповестително-защитно действие. И тъй като вписването има това действие по отношение на всички актове, посочени в [чл. 112 ЗС](#), както и в [чл. 4 от Правилника за вписванията](#), обстоятелството, какъв е вида на акта (нотариален акт, писмен договор, учредителен акт или едностранно волеизявление) е ирелевантно. Определящ при разрешаване на спор за конкуренция между два такива акта е единствено моментът на вписването.

Както се посочи, вписването на акта за прехвърляне на право на собственост няма конститутивно действие, то не е необходим елемент от фактическия състав на прехвърлянето и поради това е без значение за юридическата му годност и за настъпването на вещно-транслативния му фект. Следователно, дори актът да не е бил вписан, щом прехвърлителят е бил

собственик на прехвърления недвижимия имот, собственик е станал и приобретателят му. Когато този акт не е бил вписан и прехвърлителят прехвърли същия имот на друго лице, той уврежда първия приобретател, ако последващият такъв впише първи акта си. Поради оповестително-защитното действие на вписването първият акт ще трябва да отстъпи на втория и първият приобретател ще изпадне спрямо своя прехвърлител в положението, което има евинцирания купувач на чужд имот, уредено в чл. 189 и следв. от ЗЗД, а първоначалният собственик ще отговаря спрямо него за съдебно отстранение. До момента, в който вторият по реда на извършването им акт бъде вписан, респ. до създаването на неговата противопоставимост спрямо първия акт, от когото насетне прехвърлителят ще бъде в невъзможност да изпълни задължението си да прехвърли собствеността си, **първият приобретател е собственик**. Както се посочи по-горе, той е придобил имота от собственик, а вписването не е елемент от състава, пораждащ вещно-транслативното действие на нито един придобивен способ. Именно защото този пръв приобретател вече притежава собствеността, той не може да я придобие отново, но на друго придобивно основание, каквото е давностното владение, на което се позовава ответникът. Този приобретател не може и да упражнява владение върху имота в съдържанието, посочено в чл. 68 от ЗС, тъй като владението по смисъла на посочената разпоредба е фактическо състояние, което се упражнява от несобственик, докато приобретателят на имот от собственик става също собственик и упражняваното от него владение върху имота е елемент от съдържанието на правото на собственост.

В настоящия случай ищецът като приемащо дружество е вписало в Службата по вписвания придобиването на процесната сграда, видно от представеното Удостоверение за вписване, отбелязване и заличаване на лица с изх.№71778/17.11.2021 г. Ответникът, придобил същото право на собственост върху процесните имоти въз основа на апорт (каквото представляват заповедите на принципала за увеличаване капитала на ответното дружество, валидно вписани в ТР и породил действие съгласно чл.231, ал.4 от ТЗ) не е вписал апорта в Службата по вписванията. Следователно, при създамата се конкуренция на придобити права върху недвижим имот по силата на акт, подлежащ на вписване, следва да бъдат зачетени правата, придобити на основанието, вписано първо по време и ред. Това е така, защото законът отдава предпочитание не на първия по време

приобретател, а на този, който първи е вписал акта си в АВп. Ето защо ищецът се явява собственик, спрямо когото ответникът, който безспорно владее имотите, не разполага с противопостави права. Това налага предявеният иск с правно основание чл.108 от ЗС като основателен, да бъде уважен. С оглед уважаването на иска по чл.108 от ЗС на основание чл.537, ал.2 от ГПК констативният нотариален акт за собственост върху процесните етажи под № 100, том I, рег. № 4560, дело № 87 от 14.05.2015 г. на нотариус М. Ш.. следва да се отмени.

Поради несъвпадане на изводите на двете съдебни инстанции, обжалваното решение, с което исковите претенции са отхвърлени, следва да бъде отменено, и вместо него - постановено друго, с което предявените искове бъдат уважени.

При този изход на спора на ищеца „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД следва да бъдат присъдени всички сторени по делото разноски, вкл. и тези, направени пред ВКС, които възлизат общо в размер на 5895 лева.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 2936 от 22.04.2019 г., постановено по гр. д. № 11255/2017 г. на Софийски градски съд, ГО, I-10 състав и **ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на „ДИТСМАНН“ АД с ЕИК-831914845, със съдебен адрес: гр. София, ул. „П. Парчевич“ № 30, чрез адв. Н., че „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД с ЕИК- 175201304 със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 201, е собственик на основаине чл.262в от ТЗ по преобразуване чрез отделяне от „Национална електрическа компания“ ЕАД, на имоти с идентификатори 68134.514.42.1.21, 68134.514.42.1.22, 68134514.42.1.23, представляващи четвърти, пети и шести етаж на сградата, находяща се в гр. София, ул. К. № 14 /стар №12/, като

ОСЪЖДА „ДИТСМАНН“ АД да предаде на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД владението на посочените три етажа на основание

чл. 108 от ЗС.

ОТМЕНЯ на основание чл.537,ал.2 от ГПК нотариален акт за собственост № 100, том I, рег. № 4560, н. д. № 87 от 14.05.2015 г. на Нотариус М. Ш., рег. № *** на Нотариалната камара.

ОСЪЖДА „ДИТСМАНН“ АД, с ЕИК 831914845, със седалище и адрес на управление: гр.***, ул. “****“ № **, адм. сграда блок А, ет.3, със съдебен адрес: гр. София, ул. „П. Парчевич“ № 30, чрез адв. Н., да заплати на основание чл.78, ал.1 от ГПК на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД с ЕИК-175201304, с адрес на управление: гр.София, бул.“Цар Борис III“ № 201, сумата от 5895 лева, направени разноси по делото.

Решението е постановено при участието на трето лице-помагач на страната ищеца „Национална електрическа компания“ ЕАД с ЕИК-000649348.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от съобщаването му на страните с касационна жалба пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____