

РЕШЕНИЕ

№ 50

гр. Перник, 28.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЛОРА Р. СТЕФАНОВА

при участието на секретаря ИВА Н. ЦВЕТКОВА
като разгледа докладваното от ЛОРА Р. СТЕФАНОВА Гражданско дело № 20231700100295 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по положителен установителен иск с правна квалификация чл. 124, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 77, пр. 1-во от ЗС, във вр. с чл. 453, т. 1, във вр. с чл. 496, ал. 2 от ГПК.

Образувано е по искова молба от М. К. М., ЕГН ***** от *** срещу „УЕБ ФИНАНС ХОДЛИНГ“ АД, ЕИК 103765841, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 109 – 115, бизнес сграда ТАО, партер, представлявано от С.К.П..

Ищецът твърди, че по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № 273/02.09.2016 г. на нотариус Н. З. е станал собственик на самостоятелен производствен обект в промишлена сграда, с идентификатор 55871.510.16.1.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени със заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с предназначение: други нежилищни, с площ от 411 кв. м. и 1/1 ид. ч. от правото на строеж, намиращ се в кв. *** № ***, съгласно скица на поземлени имот № 15-272230-06.08.2014 на СГКК –гр. *** при граници и съседи: поземлен имот с идентификатор 55871.510.15, поземлен имот с идентификатор 55871.510.18 и

поземлен имот с идентификатор 55871.510.17.

Ищецът сочи, че един от неговите праводатели, заедно с други лица били признати за собственици на процесния имот по давностно владение, за което е съставен нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело 248/2007 г. на нотариус Р.М.. Съсобствеността била прекратена с договор за доброволна делба, за което е съставен нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № 346/15.8.2014 г. на нотариус Р.М. и имотът е възложен в дял на К.М. К. по време на брака му с Е.К. К.. Те продали имота на ищеца, като сделката е обективизирана в посочения по –горе нотариален акт.

Твърди, че по силата на постановление за възлагане на недвижим имот от 04.05.2018 г. по изпълнително дело № 844/2011 г. по описа на ЧСИ С. Д. ответникът се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 55871.510.16, ведно с построената в него сграда с идентификатор 55871.510.16.1 и сграда с идентификатор 55871.510.16.2.

Твърди, че собственият му недвижим имот 55871.510.16.1.4 е част – самостоятелен обект в сградата, с идентификатор 55871.510.16.1. Счита, че ответникът не е придобил собствеността върху него, тъй като длъжникът в изпълнителното производство по изпълнително дело № 844/2011 г. не е бил собственик на същия.

Сочи, че ответникът не възпрепятства достъпът и ползването на собственият му имот, но доколкото притежава титул за собственост, с който конкурира неговото право върху същия обект, е налице правен интерес от защита на последното.

Искането му към съда е да признае за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № 273/02.09.2016 г. на нотариус Н. З. на недвижим имот, представляващ: самостоятелен производствен обект в промишлена сграда, с идентификатор 55871.510.16.1.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени със заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с предназначение: други нежилищни, с площ от 411 кв. м. и 1/1 ид. ч. от правото на строеж, намиращ се в кв. *** № ***, съгласно скица на поземлени имот № 15-272230-06.08.2014 на СГКК –гр. *** при граници и съседи: поземлен имот с идентификатор 55871.510.15, поземлен имот с

идентификатор 55871.510.18, и поземлен имот с идентификатор 55871.510.17.

Ответникът – „УЕБ ФИНАНС ХОЛДИНГ“ АД е подал писмен отговор, с който е оспорил исковата молба. Твърди, че имотът, описан в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело 248/2007 г. на нотариус Р.М. не е идентичен с недвижимия имот, на който ищецът твърди че е собственик, както с имота, придобит от него на публична продажба.

Сочи, че е станал собственик на спорния недвижим имот въз основа на постановление за възлагане от 04.05.2018 г., влязло в сила на 20.11.20018 г. по изпълнително дело № 844/2011 г. по описа на ЧСИ С. Д., образувано за събиране на вземания от длъжника „МИБУ“ ЕООД.

Сочи, че „МИБУ“ ЕООД е било собственик на имота от 1992 г. до публичната продажба, без прекъсване. Твърди, че дружеството е образувано с решение № 41 по протокол № 6/23.04.1992 г. на ОС – Перник, с капитал – пасивите и активите на общински фирми „МИБУ“ и „Елея“, които са образувани по реда на Указ № 56 за стопанската дейност с Протокол 11/13.10.1989 г. и са правоприемници съответно на ДП „Елея“ и ДП „Младен Стоянов“. Капиталът на „МИБУ“ ЕООД е в размер на 420200 лв., формиран чрез внасянето на общинско имущество на ОФ „МИБУ“ в размер на 4015000 лв. и на ОФ Елея в размер на 187000 лв. Към 31.12.2001 г. процесните имоти са включени в баланса на ОФ „МИБУ“, а към 31.08.1998 г. са посочени в сметка 203 на „МИБУ“ ЕООД по балансова стойност. Ответникът твърди, че при всички по нататъшни преобразувания на дружеството имотите, предмет на постановлението за възлагане са били част от капитала на дружеството.

Сочи, че придобитите от него недвижими имоти са били предмет на договорна ипотека, сключена между „МИБУ“ ООД и Международна банка за търговско развитие, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № 465/2003 г. на нотариус Н. З. за обезпечаване на вземане в полза банката. Твърди, че след поредица от прехвърлителни сделки е придобил вземането, което произтича от договор за банков кредит № *** сключен между „МИБУ“ ЕООД и МБТР в общ размер към 30.09.2007 г. – 4512563.06 лв. За събиране на вземането е образувано изпълнително дело № 161/205 г. по описа на СИС при РС – Перник, преобразувано в изпълнително дело № 844/2011 г. по описа на ЧСИ С. Д.. Принудителното изпълнение е насочено върху придобитите от него недвижими имоти, като върху тях е наложена

възбрана вписана по вх. Рег. № ***, която възбрана е била действаща към констативния нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело 248/2007 г. на нотариус Р.М..

Искането към съда е да отхвърли предявения иск.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния му представител адв. Н. Ц. поддържа иска. Моли съда да го уважи. Претендира присъждане на направените разноски.

В съдебно заседание ответникът, чрез процесуалния му представител адвокат Н. Н. оспорва иска. Моли съда да го отхвърли.

Съдът, като прецени процесуалните предпоставки за допустимост, взе предвид становищата на страните и обсъди събраните доказателства в съответствие с чл. 12 от ГПК и чл. 235, ал. 2 от ГПК, намери следното:

Искът е предявен от надлежно легитимирана страна и при наличие на правен интерес, поради което е процесуално допустим.

Разгледан по същество е неоснователен. Съображенията за това са следните

Предмет на спора е правото на собственост върху самостоятелен производствен обект в промишлена сграда, с идентификатор 55871.510.16.1.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени със заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с предназначение: други нежилищни, с площ от 411 кв. м., намиращ се в кв. *** № ***, разположен в поземлен имот с идентификатор № 55871.510.16 по КККР на гр. ***.

По делото е допусната и приета съдебно техническа експертиза, изготвена от вещото лице П. М., която съдът кредитира изцяло, като неоспорена, пълна, обективна и обоснована, дадена от експерт с необходимите професионалните знания и опит. От нея се установява, че имот с планоснимачен номер ***, кв. *** по ККП на гр. ***, кв. *** е идентичен с поземлен имот с идентификатор 55871.510.16 по КККР на гр. *** и попада в контура на парцел *** – „За МИБУ“, кв. ***, *** по кадастрален и регулационен план на гр. ***, както и в контура на имот, описан в АЧОС № 696/1997 г. с площ от 73015 кв. м. Процесният самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.510.16.1.4 се намира на първия етаж на сграда с идентификатор 55871.510.16.1,

разположена в югозападната част на поземлен имот с идентификатор 55871.510.16 и е идентична със сграда, разположена югозападната част на имот с планоснимачен номер ***, като попада в контура на имота, описан в АЧОС № 696/1997 г. с площ от 73015 кв. м.

От представения нотариален акт за собственост върху недвижими имоти, придобити по давностно владение № ***, том ***-ри, рег. № ***, дело № 248/2007 г. се установява, че след извършена на 14.06.2007 г. обстоятелствена проверка и на основание чл. 483 от ГПК Й.Я.Т., А.С.В. и К.М. К. са признати за собственици на първия етаж от двуетажна сграда, със застроена площ от 561 кв. м., построена в югоизточната част, заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построена, представляващ дворно място с площ от 2891 кв. м., находящо се строителните граници на гр. ***, кв. ***, с пл. № ***, кв. *** по кадастралния план на гр. ***, одобрен със Заповед № 80/22.01.2003 г. Нотариалният акт е вписан в Агенцията по вписванията на 18.06.2007 г.

С договор за доброволна делба от 15.08.2014 г., обективиран в нотариален акт № ***, том ***-ри, рег. № ***, дело № 346/2014 г., вписан в Агенцията по вписванията на 25.09.2014 г. Й.Я.Т., А.С.В. и К.М. К. са прекратили съсобствеността по между си върху общо четири недвижими имота, като процесният самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.510.16.1.4 е поставен в дял на К.М. К. и съпругата му Е.К. К.. С договор за покупко-продажба от 02.09.2016 г., обективиран в нотариален акт № ***, том ***-ри, рег. № ***, дело № 273/2016 г. К.М. К. и Е.К. К. са продали същия ищеца – М. К. М.. Нотариалният акт е вписан в Агенцията по вписванията на 02.09.2016 г.

От представеното постановление за възлагане на недвижим имот от 04.05.2018 г. по изпълнително дело № 844/2011 г. по описа на ЧСИ С. Д. е видно, че след проведена публична продажба от 26.04.2017 г. до 26.05.2017 г. на ответника „УЕБ ФИНАНС ХОЛДИНГ“ АД е възложен собствения на длъжника - „МИБУ“ ООД поземлен недвижим имот с идентификатор 55871.510.16, ведно с построените в него сграда с идентификатор 55871.510.16.1 и сграда с идентификатор 55871.510.16.2. Постановлението е влязло в сила на 20.11.2018 г. и е вписано в Агенцията по вписванията на 14.08.2019 г.

По делото е представено удостоверение, издадено от ЧСИ С. Д., рег. № *** на КЧСИ, с район на действие ПОС, от което се установява, че пред ДСИ при СИС при Районен съд – Перник е образувано изпълнително дело № 161/2005 г. с взыскател „Финанс консултинг“ АД, със сегашно наименование „Уеб Финанс Холдинг“ АД и длъжник „МИБУ“ ЕООД. По молба от 03.11.2011 г. изпълнителното дело е предадено на ЧСИ С. Д. и е продължило под № 884/2011 г. по описа и. По изпълнителното дело № 161/2005 г. е наложена възбрана върху недвижими имоти, която е вписана на 14.11.2005 г. Видно от приложена молба с вх. 4253/11.11.2005 г., подадена по изпълнително дело № 161/2005 г. по описа на СИС при ПРС възбраната върху недвижим имот /т. XIII.1/ - административна сграда, част, монолитна, двуетажна с площ от 308.70 кв. м. и парокотелно на един етаж с площ от 298.13 кв. м. , построени в имот с площ 73015 кв. м., находящ се в гр. ***, кв. ***, е вписана въз основа на разпореждане на съдия по вписванията при СИС при ПРС от 11.11.2005 г.

Изпълнението върху възбранения недвижим имот е насочено за принудително изпълнение на задължение на „МИБУ“ ООД по договор за кредит, сключен с Международна банка за търговия и развитие, обезпечено с ипотека върху 14 броя недвижими имоти, собствени на длъжника, сред които и процесния, учредена с договор, съставен в нотариален акт № ***, том ***-ти, рег. № ***, дело № 465/2003 г./лист 112/.

За установяване правото на собственост на длъжника по изпълнителното дело, респективно – ипотекарния длъжник по договора за ипотека са представени писмени доказателства – протокол № 11/13.10.1989 г. на ОНС – гр. Перник, протокол № 6/ 23.04.1992 г. на ОС – гр. Перник, баланси на ОФ „МИБУ“ и ОФ „Елея“ към 31.12.1991 г., списък на материалните дълготрайни активи на „МИБУ“ ЕООД към 23.03.1992 г. и протоколи за оценка на имуществото. От тях е видно, че „МИБУ“ ЕООД е образувано с решение на общински съвет – гр. Перник от 23.04.1992 г., чрез преобразуване на общински фирми МИБУ и ЕЛЕЯ, като е поело активите и пасивите на същите по баланса им към 31.12.1991 г. Двете общински фирми са образувани с решения на ОНС по протокол от 13.10.1989 г. , като ОФ ЕЛЕЯ е получила уставен капитал в размер на 509 000 лв. съгласно баланса към 30.09.1989 г. на дружествено предприятие Елея, което е прекратено, а правата и задълженията му са поети от новото общински дружество. ОФ МИБУ е

образувано с уставен капитал в размер на 2201 000 лв. съгласно баланса към 30.06.1989 г. на праводателя – държавно промишлено предприятие Младен Стоянов, чиито права и задължения са поети от новосъздадената общинска фирма.

Видно от представените съдебни решения посочените обстоятелства са вписани по партидата на дружеството в търговския регистър. Административната сграда, в която се намира процесния самостоятелен обект, е включена в уставния капитал на „МИБУ“ ООД в резултат на посочените преобразувания. С решение № 1147/09.01.2006 г. по гр. д. № 1551/2005 г. по описа на ПРС, оставено в сила с решение № 382/27.01.2010 г. по ВГД № 74/2009 г. по описа на ПОС, недопуснато до касационно обжалване с определение № 230/27.03.2011 г. по гр. д. № 707/2010 г. на ВКС по иск предявен срещу „МИБУ“ ООД е отречено правото на собственост на община Перник върху спорния обект, което тя е основавала на представения и по настоящото дело АОС № 696/11.08.1997 г. и на посоченото в него основание.

При така приетите фактически констатации, съдът намира от правна страна следното:

Предявен е положителен установителен иск с правна квалификация чл. 124, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 77 от ЗС, във вр. с чл. 453, т. 1, във вр. с чл. 496, ал. 2 от ГПК.

Предмет на установяване по делото е противопоставимо ли е правото на собственост на ищеца, основано на договор за покупко-продажба на правото на собственост на ответника, легитимиращ се като такъв, като купувач на публична продан.

Неоснователно е възражението на ответното дружество, че не е налице конкуренция на права, тъй като няма идентичност в обектите на собственост, на които страните твърдят, че с собственици. От приетата съдебно-техническа експертиза безспорно се установи, че спорният самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.510.16.1.4 се намира на първия етаж от сграда с идентификатор 55871.510.16.1, която ответникът е закупил на публична продан.

Ищецът противопоставя на ответника правото си на собственост, основано на деривативен способ - възмездна правна сделка – покупко-продажба, сключена на 02.09.2016 г. и вписана на същата дата. Следователно, за да

породи транслативния си ефект, продавачът по договора трябва да е собственик на недвижимия имот, неин предмет. Легитимацията му като такъв произтича от договор за доброволна делба, сключен на 15.08.2014 г., с който се прекратява съсобственост основана на придобивна давност, констатирана на 14.06.2007 г. след извършена обстоятелствена проверка с нотариален акт, вписан на 18.06.2007 г.

Към момента на вписване на нотариалния акт, с който праводателят на ищеца е признат за съсобственик в процесния недвижим имот, принудителното изпълнение по изпълнително дело № 161/2005 г. по описа на ДСИ при ПРС вече е било насочено върху същия недвижим имот като собствен на длъжника – „МИБУ“ ООД, като възбраната е вписана на 11.11.2005 г. Следователно по силата на действащата към този момент правна норма на чл. 347, б. „а“ от ГПК/отменен ДВ, бр. 59 от 20.07.2007 г., в сила от 1.03.2008 г./ признатото право на собственост не може да се противопостави на вискателя и на присъединените кредитори в изпълнителното производство. Съответно то е било непротивопоставимо на ответника по делото, който освен купувач е и вискател по принудителното изпълнение. На същото основание, регламентирано в сега действащата правна норма на чл. 453, т. 1 от ГПК/в сила от 01.03.2008 г./ правото на собственост, произтичащо от договора за доброволна делба, вписан на 25.09.2014 г., респективно от договора за покупко-продажба, вписан на 02.09.2016 г. е непротивопоставимо на вискателите и присъединените кредитори в изпълнителното производство, водено под № 161/2005 г. по описа на СИС при ПРС и преобразувано под № 844/2011 г. по описа на ЧСИ С. Д..

Съгласно чл. 496, ал. 2 от ГПК от деня на влизане в сила на постановлението за възлагане купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота, като правата, които трети лица са придобили върху имота, не могат да бъдат противопоставени на купувача, ако тези права не могат да се противопоставят на вискателите.

От цитираната норма следва, че ответникът е придобил правото на собственост върху закупения от него на публична продан имот, в обема, в който то е притежавано от длъжника по изпълнителното производство – „МИБУ“ ООД. Към момента на вписване на възбраната – 11.11.2005 г. длъжникът е бил собственик на недвижимия имот върху който е насочено

изпълнението, тъй като той е част от уставния му капитал. Ответникът, както и неговите праводатели се легитимират като собственици на процесния недвижим имот въз основа на актове, вписани на 18.06.2007 г., 25.09.2014 г. и 02.09.2016 г. По силата на препращащата норма на чл. 496, ал. 2, изпр. 2-ро от ГПК техните права са противопоставими на купувача на публичната продажба, ако могат да се противопоставят на възискателя. Както вече се посочи съгласно чл. 453, т. 1 от ГПК на възискателя не могат да се противопостави прехвърлянето и учредяването на вещни права, които не са били вписани преди вписване на възбраната. Следователно вещните права, придобити от ищеца и неговите праводатели, като вписани след вписването на възбраната/11.11.2005 г./ върху закупения от ответника недвижим имот, не могат да му са противопоставят.

От изложеното следва, че ищецът не е установил да притежава право на собственост върху спорния недвижим имот, което да е противопоставимо на ответника. Затова предявеният от него установителен иск е неоснователен и следва да се отхвърли.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК разносики се дължат на ответника. Той не е направил искане за присъждането им, поради което съдът не следва да ги възлага в тежест на ищеца.

Мотивиран от изложеното, Окръжен съд – Перник

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 77, пр. 1-во от ЗС, във вр. с чл. 453, т. 1, във вр. с чл. 496, ал. 2 от ГПК за признаване за установено по отношение на „УЕБ ФИНАНС ХОДЛИНГ“ АД, ЕИК 103765841, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 109 – 115, бизнес сграда ТАО, партер, представлявано от С.К.П., че М. К. М., ЕГН ***** от *** е собственик по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № 273/02.09.2016 г. на нотариус Н. З. на недвижим имот, представляващ: самостоятелен производствен обект в промишлена сграда, с идентификатор 55871.510.16.1.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени със заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с предназначение: други нежилищни, с

площ от 411 кв. м. и 1/1 ид. ч. от правото на строеж, намиращ се в кв. *** № ***, съгласно скица на поземлени имот № 15-272230-06.08.2014 на СГКК – гр. *** при граници и съседи: поземлен имот с идентификатор 55871.510.15, поземлен имот с идентификатор 55871.510.18, и поземлен имот с идентификатор 55871.510.17, като неоснователен.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Апелативен съд – София в двуседмичен срок, считано от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Перник: _____