

РЕШЕНИЕ

№ 381

гр. гр.Велинград, 14.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИНГРАД, I - ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: ЛИЛИЯ Г. ТЕРЗИЕВА

при участието на секретаря МАРИЯ АНГ. ДИМИТРОВА
като разгледа докладваното от ЛИЛИЯ Г. ТЕРЗИЕВА Гражданско дело №
20225210101109 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124 ГПК

Образувано е по молба на „Сар-груп“ ООД, с ЕИК 112660905, със седалище и адрес на управление: гр.Сърница, ул.”Хан Аспарух” № 7, срещу „Е и М - 99“ЕООД, ЕИК: 130054389 със седалище и адрес на управление: с.Побит камък, ул.”Побит камък” № 1, Община Сърница, с която е предявен отрицателен иск с правно основание чл. 124 ГПК, с които се иска да се признае за установено в отношенията между „Сар-груп“ ООД и „Е и М - 99“ЕООД, че „Е и М - 99“ ЕООД не е собственик на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 59224.307.136 по КККР на с.Побит камък, общ. Сърница, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед №РД-18-793/11.11.2019г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: местност „Побит камък“, с площ от 5528кв.м., с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, категория на земята: 9, с номер по предходен план: 000136, ВЕДНО с попадащите в поземления имот сгради, а именно: СРАДА с идентификатор 59224.307.136.1 със застроена площ от 735кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: Селскостопанска сграда и СГРАДА с идентификатор 59224.307.136.2, брой етажи: 1, със застроена площ от 186кв.м, с предназначение: Складова база, склад.

В исковата молба се излага, че с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 6, том 1, рег.№ 106, дело № 6 от 201 Зг. на Симеон Даскалов - Нотариус с рег.№ 541 на НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.№ 32, акт №19, том 1 от 201 Зг. сключен на 11.01.2013 г., „Лес къмпани“ ЕООД, ЕИК: 201911104 е закупило от търговското дружество „Е и М - 99“ ЕООД

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 59224.307.136 по КККР на с.Побит камък, общ. Сърница, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед №РД-18-793/11.11.2019г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: местност „Побит камък“, с площ от 5528кв.м., с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, категория на земята: 9, с номер по предходен план: 000136, ВЕДНО с находящите се в поземления имот сгради, а именно: СРАДА с идентификатор 59224.307.136.1 със застроена площ от 735кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: Селскостопанска сграда и СГРАДА с идентификатор 59224.307.136.2, брой етажи: 1, със застроена площ от 186кв.м., с предназначение: Складова база, склад, съобразно описанието по кадастралната карта на село Побит камък, а съгласно акта за придобиване представляващ поземлен имот с идентификатор 59224.307.136 с площ от 5.528дка, съставляващ имот с пълен кадастрален номер 000136, находящ се в землището на село Побит Камък с ЕКАТТЕ 5922, община Велинград, местност Побит камък, заедно с построената в него сграда-цех за заготовка на диворастващи плодове, гъби и билки, със застроена площ от 648кв.м., както и заедно с построената в него сграда-склад-навес, със застроена площ от 186кв.м.. Излага се, че с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, ипотекарният длъжник „ЛЕС КЪМПАНИ“ ЕООД е обезпечил вземането на кредитора „УниКредит Булбанк“ АД, чрез учредяване на договорна ипотека по отношение на недвижимия имот. Твърди се, че на 22.01.2021 г. е вписана възбрана върху недвижимия имот, собственост на „Лес कंपनी“ ЕООД, придобит с описания по-горе нотариален акт, по искане на ЧСИ рег.№ 887 Добромир Даскалов по изпълнително дело №16/2021г. с кредитор/взискател „УниКредит Булбанк“ АД и длъжник „ЛЕС КЪМПАНИ“ ЕООД. Сочи се, че на 05.05.2021г. в служба по вписвания Велинград е вписана искова молба на „Е и М - 99“ ЕООД, като ищец срещу „ЛЕС КЪМПАНИ“ ЕООД като ответник с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД. Твърди се, че с постановление от 21.04.2021г. на ЧСИ Д. Даскалов, рег. № 887 по изп. дело № 16/2021 г., влязло в сила на 17.03.2022г., е възложен на „Сар-груп“ ООД

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 59224.307.136 по КККР на с.Побит камък, общ.Сърница, обл.Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-793/11.11.2019г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: местност „ПОБИТ КАМЪК“, с площ от 5528кв.м., с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, категория на земята: 9, с номер по предходен план: 000136, при съседи: 59224.307.229, 59224.307.55, 59227.307.230, 59224.307.139, 59224.307.65, 59224.888.9901 и 59224.307.137, ВЕДНО с изходящите се сгради в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 59224.307.136, а именно: СГРАДА с идентификатор 59224.307.136.1 по КККР на с.Побит камък, общ.Сърница, обл.Пазарджик, одобрени със Заповед № Заповед № РД-18-793/11.11.2019г. на ИД на АГКК, с адрес на сградата: местност „ПОБИТ КАМЪК“, със застроена площ от 735кв.м., брой етажи: 1, с предназначение:

селскостопанска сграда и СГРАДА с идентификатор 59224.307.136.2 по КККР на с.Побит камък, общ.Сърница, обл.Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-793/11.11.2019г. на ИД на АГКК, с адрес на сградата: местност „ПОБИТ КАМЪК“, със застроена площ от 186 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: складова база, склад, съгласно копие от кадастралната карта с данни от КРНИ и с описани по нотариален акт: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 5,528дка, с начин на трайно ползване: друга производствена база, съставляващ имот с кадастрален № 000136 в землището на с.Побит камък, при съседи: имот № 000040, жилищна територия на Побит камък, имот № 000065, местен път на община Велинград, имот № 000055, вътрешна река на държавата-МОСВ, имот № 000139, ливада на Държавен поземлен фонд, имот № 000230, горска ливада на МЗХ- ДГС „Селище“, имот № 000229, горска ливада на МЗХ-ДГС „Селище“, имот № 000137, полски път на община Велинград, ЗАЕДНО със следните построени в имота сгради: СГРАДА-цех за заготовка на диворастващи плодове, гъби и билки, със застроена площ от 648кв.м. и СГРАДА-склад-навес, със застроена площ от 186кв.м., както и всички подобрения в поземления имот. Възложения поземлен имот и сгради са собственост на длъжника по изп. дело „Лес къмпани“ ЕООД. Постановлението за възлагане е вписано в СВ Велинград на 11.04.2022 г. Със вписаното постановление за възлагане, „Сар-груп“ ООД е придобило правото на собственост на описания в постановлението недвижим имот. На 16.09.2022г. в СВ гр.Велинград е отбелязано Решение № 147/10.06.2022г., постановено по гр.д.№ 416/2021 г. по описа на Р С гр.Велинград, влязло в сила на 16.09.2022г., с което се разваля на основание чл.87, ал.3 от ЗЗД договор за покупко-продажба на недвижим имот обективизиран в Н.А. № 6, том 1, рег.№ 106, дело № 6 от 201 Зг. на Симеон Даскалов - Нотариус с рег.№ 541 на НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.№ 32, акт № 19, том 1 от 201 Зг. сключен на 11.01.2013г., а именно договорът за покупко-продажба на недвижим имот с който „Лес къмпани“ ООД е придобило правото на собственост на същия недвижим имот, който е бил ипотекиран, възбранен по изп. дело № 16/2021 г. по описа на ЧСИ Д. Даскалов и възложен на ищеца. Поддържа се, че на основание постановеното съдебно решение, Община Сърница е уведомила „САР- ГРУП“ ООД, че влязлото в сила решение по гр.д. 416/2021 г. по описа на Р С Велинград има сила спрямо „САР- ГРУП“ ООД, развивайки в писмото невярна правна конструкция при противопоставяне на права, с очевидна цел да се подпомогне едната страна и като краен резултат съобщава, че данъчната партия на „САР- ГРУП“ ООД се закрива, считано от датата на вписване на съдебното решение и се открива нова данъчна партия на „Е и М - 99“ ЕООД. Сочи се, че Агенция по геодезия, картография и кадастър също е съобщило на „САР- ГРУП“ ООД, че регистрира „Е и М - 99“ ЕООД, като собственик на целия имот, съгласно представеното решение на Районен съд гр.Велинград. Твърди се, че чрез описаните действия ответникът оспорва правото на собственост на ищцовото дружество, заявявайки права, които са непротивопоставими на ищеца. Ангажира доказателства.

Претендира разноски.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК ответника, чрез процесуалния си представител, моли исковата молба да бъде върната като недопустима и да се прекрати производството по делото. При условията на евентуалност, моли да се остави исковата молба без движение, като се дадат указания на ищца да мотивира правния си интерес от предявяване на иска срещу конкретния ответник, при положение, че се твърди незаконосъобразно поведение на трети за спора лица. Алтернативно, счита исковата молба за неоснователна и моли исковите да бъдат отхвърлени. Излага, че видно от справката по партидата на „Лес Къмпани“ ЕООД, преди възбраната вписана на 22.01.2021 г., са вписани няколко други възбрани, които към посочената дата не са били заличени. Поддържа се, че тези предходни възбрани са противопоставими на последващата процесна. Излага се, че ответникът е придобил по силата на договор за цесия вземането на двама от титулярите по предходни възбрани, в резултат на което е встъпил в техните права, включително и тези по наложените обезпечения. Излага, че вписването на исковата молба за разваляне на договора, с който са прехвърлени вещните права върху недвижимия имот, има оповестително-защитно действие по силата на чл. 114, б. „а“, изр. второ от Закона за собствеността (ЗС). Това вписване действително се конкурира с вписаната възбрана на ищца, която обаче от своя страна се конкурира с правата на ответника по две предходни възбрани. Бидейки така по-рано вписаните ограничения на правото на собственост имат силата спрямо по-късно вписаните, като конкуренцията в случая се запазва, предвид липсата на заличаване на която и да е от възбраните. Отделно следва да се има предвид и ефектът на предявения конститутивен иск, на базата на който ответното дружество се легитимира като собственик на процесния имот. Излага становище по доказателствата. Претендира разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

При предявен отрицателен установителен иск в тежест на ответника е да докаже, че претендираното от него и оспорено от ищца право съществува, респ. да установи правото си на собственост върху процесният недвижим имот.

С протоколно определение от 17.10.2023 г. като безспорни и ненуждаещи се от доказване са обявени следните обстоятелства, а именно, че ищцовото дружество е придобило правото на собственост върху процесния имот въз основа на публичен търг, проведен по искане на възискател с вписана възбрана преди предявяване на иск за разваляне на договор за покупко-продажба по гр.дело № 416 от 2021 г. по описа на РС – Велинград. Изложеното се установява и от приетите по делото писмени доказателства-Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.04.2021г., влязло в сила на 17.03.2022 г.; Решение № 147/10.06.2022г., постановено по гр.д.№ 416/2021 г., по описа на РС гр.Велинград; Справка чрез отдалечен достъп по данни за физически/юридическо лице за „Лес къмпани“ ЕООД; Скица № 15-1394629 - 30.11.2022г. на поземлен имот с идентификатор 59224.307.136, издадена от СГКК-Пазарджик; Уведомление от СГКК-Пазарджик, изх. № 20-63419/17.11.2022 г.; Писмо на Община Сърница изх. № СР-4157/24.11.2022г..

Съобразно отделените за безспорни факти и приетите писмени доказателства безспорно се установява, че ищцовото дружество е придобило правото на собственост върху процесния недвижим имот въз основа на публичен търг, проведен по искане на възискател с вписана възбрана преди вписване на исковата молба, с която е предявен иск за разваляне на договор за покупко-продажба по гр.дело № 416 от 2021 г. по описа на РС – Велинград.

Съгласно т. 3 от Тълкувателно решение № 1 от 10.07.2018 г. на ВКС по тълк. д. № 1/2015 г., ОСГТК, наложената възбраната цели да запази недвижимите имоти на длъжника в неговия патримониум и осигури ефективната реализация на установеното със сила на пресъдено нещо, изпълнителна сила или конститутивно действие имуществено право на кредитора (взискател), чрез установената от законодателя с разпоредбата на чл. 453 ГПК непротивопоставимост на последвало наложената възбрана разпореждане или учредяването на вещни права, извършени от собственика на имота. С вписване на възбраната последващите разпореждания на длъжника с възбранения имот са непротивопоставими на взискателя и присъединените кредитори. На тях са непротивопоставими и претенциите на трети лица към възбранения имот, ако исковите молби, с които тези претенции са заявени пред съд, подлежат на вписване, но не са вписани преди вписване на възбраната. Наложена обезпечителна възбрана не се погасява, нито се отменя след извършване на публичната продажба на възбранения недвижим имот, тъй като същата брани интереса и на купувача от публичната продажба. Въз основа на постановлението за възлагане купувачът придобива всички права върху закупения имот, които длъжникът е притежавал към момента на вписването на възбраната и на него не може да се противопоставят никакви права на трети лица, които са непротивопоставими на взискателя и присъединените кредитори. Купувачът от публичната продажба "встъпва" едновременно в правното положение, както на длъжника, като придобива неговите права върху имота, така и в правното положение на кредиторите - в смисъл, че на него е непротивопоставимо всичко, което не може да бъде противопоставено на кредиторите. Вписаната възбрана осигурява по -ранна противопоставимост на правото на собственост на купувача по публичната продажба, за времето от датата на вписване на възбраната спрямо лицата, вписали свои актове относно недвижимия имот след този момент, до вписване на постановлението за възлагане.

По делото ответното дружество не е релевирало доводи да е станало собственик на процесния имот на друго правно основание извън влязлото в сила решение по предявения на предявения конститутивен иск. От друга страна не са и ангажирани доказателства за обосноваване основателността на възраженията, изложени в отговора на исковата молба.

Предвид изложеното следва да се приеме, че предявения иск е основателен и като такъв следва да бъде уважен.

По разноските:

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищцовото дружество следва да бъдат присъдени направените от тях разноски по делото, в размер на 3981,21 лв., представляваща държавна такса, възнаграждение за един адвокат, съобразно представените доказателства и списък. Възражението на ответника по смисъла на чл. 78, ал. 5 ГПК е неоснователно при съобразяване разпоредбата на чл. 7 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, интереса на представляваната страна, данъчна оценка на процесния имот и размерът на претендираното адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от „Сар-груп“ ООД, с ЕИК 112660905, със седалище и адрес на управление: гр.Сърница, ул.”Хан Аспарух” № 7, срещу „Е и М - 99“ЕООД, ЕИК: 130054389 със седалище и

адрес на управление: с.Побит камък, ул."Побит камък" № 1, Община Сърница, отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124 ГПК, че „Е и М - 99“ЕООД, ЕИК: 130054389 със седалище и адрес на управление: с.Побит камък, ул."Побит камък" № 1, Община Сърница **НЕ Е СОБСТВЕНИК** на поземлен имот с идентификатор 59224.307.136 по КККР на с.Побит камък, общ. Сърница, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед №РД-18-793/11.11.2019г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: местност „Побит камък“, с площ от 5528кв.м., с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, категория на земята: 9, с номер по предходен план: 000136, ведно с попадащите в поземления имот сгради, а именно: сграда с идентификатор 59224.307.136.1 със застроена площ от 735кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: Селскостопанска сграда и сграда с идентификатор 59224.307.136.2, брой етажи: 1, със застроена площ от 186кв.м., с предназначение: Складова база, склад.

ОСЪЖДА „Е и М - 99“ЕООД, ЕИК: 130054389 със седалище и адрес на управление: с.Побит камък, ул."Побит камък" № 1, Община Сърница, **ДА ЗАПЛАТИ** на „Сар-груп“ ООД, с ЕИК 112660905, със седалище и адрес на управление: гр.Сърница, ул."Хан Аспарух" № 7, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 3981,21 лв., представляваща разноски в производството.

Решението подлежи на обжалване пред Пазарджишки окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Районен съд – Велинград: _____