

РЕШЕНИЕ

№ 1466

гр. София, 01.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на трети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

при участието на секретаря Р. Й. Вьонг
като разгледа докладваното от Мария Райкинска Въззивно гражданско дело
№ 20221000501909 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 - чл. 273 ГПК.

С решение № 260719/28.02.2022 г. по гр.д. № 8154/2018 г. на СГС, I-11 състав е признато за установено по предявения ревандикационен иск с правно основание чл. 108 ЗС от „Климатроник“ ЕООД срещу „Тома Строй“ ЕООД (н), че ищецът „Климатроник“ ЕООД, е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.441.1.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД- 18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр. София, община Триадица, ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 2, с площ от 92.60 кв.м. и 13:72 идеални части от общите части на сградата, при съседни обекти в сградата: на същия етаж – 68134.1001.551.1.6, под обекта – 68134.1001.441.1, над обекта – 68134.1001.441.1.3 и дружеството „Тома строй“ ЕООД (н) е осъдено да предаде на „Климатроник“ ЕООД имота.

Решението е постановено при участието на ЧСИ М. И. Б. и „Райфайзен Банк България“ ЕАД като трети лица помагачи на ищеца.

Ответникът „Тома Строй“ ЕООД (н) е депозирал въззивна жалба, с която обжалва първоинстанционното решение изцяло. Жалбоподателят поддържа, че решението на СГС е неправилно както в установителната, така и в осъдителната му част. На първо място се сочи, че СГС неправилно приел, че Постановление за възлагане на ЧСИ М. Б. от 04.02.2016 г. било влязло в сила. Соци, че съдът не съобразил разпоредбата на чл. 638, ал. 1 ТЗ и откритите производства по несъстоятелност за дружествата „Боско Строй“ ЕООД – на 08.01.2016 г. и „Тома Строй“ ЕООД – на 27.07.2016 г., от всяка от които дати според жалбоподателя е спряно процесното изпълнително дело и Постановлението за възлагане не е могло да влезе в сила. Изпълнителното дело се било и прекратило преди влизане на това Постановление в

сила след като вземанията на кредитора „Райфайзенбанк България“ ЕАД били приети в производството по несъстоятелност на „Боско Строй“ ЕООД (н), съобразно чл. 638, ал. 4 ТЗ. Поддържа се, че след 27.07.2016 г. процесният имот е подлежал на продажба само в производството по несъстоятелност на „Тома Строй“ ЕООД (н), тъй като бил налице и специалният фактически състав на чл. 717н, ал. 3 ТЗ.

Жалбоподателят поддържа още, че СГС неправилно не приложил нормите на чл. 453, т. 1 ГПК и чл. 715 ТЗ. Синдикът и кредиторите на „Тома Строй“ ЕООД били вписали на 03.07.2017 г. обща възбрана, която предхождала влизането в сила на Постановлението за възлагане. Поддържа се още, че от събраните доказателства не се установявало процесният имот да е във владение на „Тома Строй“ ЕООД (н), като запечатването му от ЧСИ М. М. и продажбата му от синдика на „Тома Строй“ ЕООД (н) по реда на чл. 718 ТЗ не означавало, че дружеството е упражнявало фактическа власт над имота. Жалбоподателят моли да бъде отменено обжалваното решение и искът отхвърлен.

Отговор на въззивната жалба е депозирало само третото лице помагач „Райфайзенбанк България“ ЕАД, в който излага доводи за нейната неоснователност. Твърди, че жалбоподателят неправилно интерпретирал нормата на чл. 638 ТЗ и не се съобразил с постановките на съдебно решение на ВКС, сочещо, че фактическият състав на публичната продан завършва с издаване на постановлението за възлагане. Излагат се и доводи, че с приемането на вземанията на банката срещу „Боско Строй“ ЕООД се прекратяват изпълнителните дела само срещу това дружество, не и срещу лицата дали имоти в обезпечение на чужд дълг. Банката нямала възможност да предяви вземанията си срещу „Боско Строй“ ЕООД в производството по несъстоятелност на „Тома Строй“ ЕООД, поради което и изпълнението срещу това дружество за задълженията на „Боско Строй“ ЕООД не се спирало при обявяването му в несъстоятелност. Излагат се подробни доводи защо е допустимо паралелното развитие на индивидуално принудително изпълнение и производство по несъстоятелност, когато вискател е ипотечен кредитор.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението и по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Следователно относно правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан и следва да се произнесе в рамките на наведените от страните оплаквания, като обаче следва служебно да провери спазването на императивни материалноправни разпоредби, приложими към спора (така т. 1 от тълк. решение № 1/2013г. по тълк.д. № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК).

Настоящият съдебен състав намира, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Във връзка с правилността, като взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания акт и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Ищецът „Климатроник“ ЕООД е твърдял в исковата си молба, че след публична продан по изпълнително дело № 20148380410887 по описа на ЧСИ М. Б. с постановление за възлагане от 04.02.2016 г., влязло в сила на 27.07.2017 г. и вписано в имотния регистър на 03.10.2017г., му бил възложен следния недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.441.1.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД – 18 – 108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр. София, община Триадица, ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 2, с площ от 92,60 кв.м. и 13/72 идеални части от общите части на сградата, при съседни обекти в сградата: на същия етаж – 68134.1001.441.1.6, под обекта – 68134.1001.441.1, над обекта 68134.1001.441.1.3.

Ищецът е твърдял още, че първоначално имотът е бил собственост на „Боско Строй“ ЕООД и бил ипотекиран в полза на „Райфайзенбанк България“ ЕАД с 2 ипотеки от 19.12.2009 г., както и че по отношение на имота на 23.08.2013 г. била вписана възбрана по партида на „Боско Строй“ ЕООД. Сочил е, че на 20.03.2014 г. „Боско Строй“ ЕООД прехвърлил гореописания недвижим имот на „Гео Строй ГД“ ЕООД с нотариален акт № 98/2014 г., а на 16.04.2014 г. било вписано прехвърляне на цялото търговско предприятие „Гео Строй ГД“ ЕООД на „Тома строй“ ЕООД. На 04.12.2014 г. била вписана възбрана в имотния регистър по партида на „Тома строй“ ЕООД.

Ищецът е твърдял, че „Тома строй“ ЕООД обжалвал постановлението за възлагане на процесния недвижим имот, като жалбата на дружеството била оставена без разглеждане. Твърдял е още, че по отношение на ответника „Тома строй“ ЕООД (н) било образувано т.д № 105/2016 г. пред Окръжен съд – гр. Плевен за обявяване на дружеството в несъстоятелност, като с определение № 634/05.08.2016 г. по т.д. № 105/2016 г. на Плевенски окръжен съд изрично било разпоредено продължаване на индивидуалните изпълнителни производства включително по изп.д. № 20148380410887 по описа на ЧСИ М. Б. . На 17.08.2017 г. ищецът бил въведен в процесния недвижим имот, а с определение № 395/12.04.2018 г. съдът по несъстоятелността дал разрешение на синдика на „Тома строй“ ЕООД за продажба на процесния недвижим имот. Ищецът направил искане пред съда по несъстоятелността да отмени даденото разрешение за продажба, но искането му било оставено без уважение. Според ищеца процесният имот не е част от масата на несъстоятелността на „Тома строй“ ЕООД (н) по арг. от чл. 452, ал.2 ГПК и чл. 453, ал.1 ГПК, като е твърдял че правата на вискателя „Райфайзенбанк България.“ ЕАД са противопоставими на „Тома строй“ ЕООД и на кредиторите на несъстоятелността и разпоредителните сделки, сключени от „Боско строй“ ЕООД след вписване на възбраната са относително недействителни спрямо вискателя. Твърдял е, че на 07.06.2018 г. синдикът на „Тома строй“ ЕООД – в несъстоятелност обявил търг с явно наддаване на процесния имот, след определение № 629/07.06.2018 г. по т.д. № 105/2016 г. на Окръжен съд гр.Плевен, с което било дадено разрешение на синдика да продава процесния имот. Искали са, предвид изложеното съдът да признае за установено, че ищецът е собственик на процесния имот, както и да осъди ответника „Тома строй“ ЕООД (н), да му предаде владението върху него (съобразно уточнение на исковата молба от 01.03.2019 г.).

В отговора на исковата молба ответникът „Тома строй“ ЕООД (н), е оспорвал твърдението, че ищецът е собственик на процесния недвижим имот. Изложил е твърдения, че процесният имот е продаден по реда на чл. 718 ТЗ на 13.11.2018 г. Твърдял е, че постановлението за възлагане, с което ищецът се легитимира като собственик, не е влязло в сила, тъй като е нередовно връчено на длъжника по изпълнението „Интербетон“ ЕООД. Твърдял е, че влизането в сила на постановлението за възлагане и вписването му в имотния регистър следва вписването на общата възбрана на имота, поради което правата на ищеца са непротивопоставими на синдика и кредиторите на несъстоятелността. Оспорвал е вискателят „Райфайзенбанк България“ ЕАД, по изпълнителното делото, в което на ищецът е възложен имота да е имал качеството кредитор по отношение на „Боско Строй“ ЕООД, тъй като банката е пропуснала да удовлетвори правата си в производството по несъстоятелност срещу този длъжник. Излага доводи, че банката е била само мним вискател, тъй като изпълнителните дела са били прекратени по право на основание чл. 638, ал. 1 и ал.4 ТЗ и са отпаднали защитните правни последици на вписаните от банката възбрани.

Третите лица – помагачи на страната на ищеца „Райфайзенбанк България“ ЕАД не са взели становище по предявения иск.

От събраните пред първата инстанция писмени доказателства се установява следното:

На 19.12.2009 г. е вписана договорна ипотека в полза на „Райфайзенбанк България“ ЕАД, за обезпечаване на вземанията ѝ към кредитополучателя „Боско Строй“ ЕООД по договор за кредит от 31.07.2008 г., върху няколко недвижими имота, собственост на длъжника, като под б. Б е описано жилище, находящо се на първи надпартерен етаж в къща, находяща се в гр. София, на ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 2, със застроена площ от 92,60 кв.м.

Видно от представения нотариален акт за прехвърляне на недвижими имоти срещу погасяване на задължение № 98, т. II, рег. № 4937, дело № 262/203.2014 г. на нотариус И. Д., „Боско Строй“ ЕООД е прехвърлил на „Гео Строй ГД“ ЕООД процесния недвижим имот на 20.03.2014 г., като видно от представения Договор за прехвърляне на търговско предприятие от 16.04.2014 г. и вписванията в Търговския регистър на 25.04.2014 г. предприятието на „Гео Строй ГД“ ЕООД е прехвърлено на „Тома Строй.“ ЕООД, като в него изрично е включен процесния недвижим имот.

Видно от удостоверение на ЧСИ М. Б. от 17.01.2017 г. по изп.д. № 20148380410887 взискател по делото е „Райфайзенбанк България“ АД, а длъжници са „Боско Строй“ ЕООД (н), „Интербетон“ ООД, „Екобетони“ ЕООД, а ипотекарен длъжник е „Това Строй“ ЕООД (н).

На 04.12.2014 г. по изпълнително дело № 20148380410887 на ЧСИ М. Б. е вписана възбрана върху процесния недвижим имот.

С постановление за възлагане на недвижим имот по изп.д. № 20148380410887 на ЧСИ М. Б. от 04.02.2016 г., влязло в сила на 27.07.2017 г. и вписано в Агенция по вписванията на 03.10.2017 г., за купувач на процесния имот е обявен „Климатроник“ ЕООД и същият му е възложен, като постановлението в частта относно индивидуализацията на имота по кадастрална карта и регистри е допълнено с постановление от 28.09.2017 г. Срещу постановлението за възлагане е подадена частна жалба от „Тома строй“ ЕООД, която е оставена без уважение с решение от 29.09.2016 г. по ч.гр.д. № 6617/2016 г. на СГС, което решение е потвърдено с определение от 05.04.2017 г. по гр.д. № 1290/2017 г. на САС, а последното е оставено без разглеждане от ВКС с определение № 392/26.07.2017 г. по ч.т.д. № 1534/2017 г. на ВКС, I т.о.

„Интербетон“ ООД е уведомен за възлагането на процесния имот на 10.02.2016 г., видно от представеното уведомление по изп.д. № 20148380410887 на ЧСИ М. Б., като същият е обжалвал постановлението, но жалбата му е оставена без разглеждане като просрочена по ч.гр.д. № 2952/2019 г. на СГС и това определение е влязло в сила като необжалвано.

Присъединеният взискател „РОСГ“ ЕООД също е обжалвал процесното постановление с жалба от 18.10.2018 г., по която в СГС е образувано ч.гр.д. № 2310/2020 г. Жалбата е оставена без разглеждане, като определението е влязло в сила на 29.05.2020 г. като необжалвано (посоченото тук е служебно известно на съдията-докладчик, участвала в състава, произнесъл посоченото определение и удостоверено със служебна справка от деловодната система на СГС). Следва да бъде посочено, че изисканите от първоинстанционния съд съдебни актове по ч.гр.д. № 14104/2019 г. на СГС касаят друго постановление за възлагане на имот, различен от процесния, макар същото да е образувано по жалба на „РОСГ“ ЕООД.

Видно от вписванията в Търговския регистър по отношение на „Тома строй“ ЕООД е открито производство по несъстоятелност с решение No 93 от 27.07.2016 г. по т.д. 105/2016 на ОС, гр. Плевен, а с решение от 03.01.2017 г. е обявена несъстоятелността на дружеството и е постановена обща

възбрана и запор върху имуществото на длъжника.

С определение № 635/07.06.2018 г. по т.д. № 105/2016 г. по описа на ОС гр. Плевен е овластен синдика на „Тома строй.“ ЕООД (н), със съдействието на избран от него съдебен изпълнител и ключар да подмени заключващите механизми на процесния апартамент, находящ се в гр. София, ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 2, като определението е обжалвано от „Климатроникс“ ЕООД и е потвърдено с определение № 541/17.05.2018 г. по т.д. № 105/2016 г. по описа на Плевенски окръжен съд.

Въз основа на определението и издадената обезпечителна заповед е образувано приложеното към настоящето производство изпълнително дело № 20187860400823 на ЧСИ М. М., като видно от протокол от 08.06.2018 г. заключващите механизми на самостоятелните обекти в сградата на ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 2, в това число и процесния, са подменени.

Към настоящото дело е приложен препис от изп.д. № 20148380410887 на ЧСИ М. Б..

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот № 128 от 13.11.2018 г. на нотариус Ивайло Николов, на основание чл. 718 ТЗ и в съответствие с определение № 629/07.06.2018 г. по т.д. № 105/2016 г. на Плевенски окръжен съд „Тома Строй“ ЕООД продава на „Совтранс Ауто“ ЕООД няколко недвижими имота, сред които и процесния - самостоятелен обект с идентификатор 68134.1001.441.1.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД – 18 – 108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав намира следното от правна страна:

За да бъде уважен искът по чл. 108 ЗС ищецът следва да докаже при условия на главно и пълно доказване, че а) е собственик на имота при конкретно правно основание; б) че ответникът владее или държи имота и в) че това владение или държане е без правно основание.

В случая ищецът се е позовал на деривативния придобивен способ: публична продан на недвижим имот в индивидуалното принудително изпълнение по изп.д. № 20148380410887 на ЧСИ М. Б., приключила с възлагателно постановление от 04.02.2016 г., влязло в сила на 27.07.2017 г.

Съгласно чл. 496, ал. 2 ГПК, от деня на влизане в сила на постановлението за възлагане, купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота.

Безспорно е, а и се установява от събраните доказателства, че пред ЧСИ М. Б. е образувано изп.д. № 20148380410887 с взыскател „Райфайзенбанк България“ ЕАД, един от длъжниците е „Боско Строй“ ЕООД, а ипотекарен длъжник е „Тома Строй“ ЕООД. Безспорно е и провеждането на публична продан за процесния имот, собственост на ипотекарния длъжник „Тома Строй“ ЕООД (н), приключила с обявяването на ищеца „Климатроникс“ ЕООД за купувач, издаване на постановление за възлагане от 04.02.2016 г. в полза на „Климатроникс“ ЕООД. Установява се от събраните доказателства, че действително крайната дата, на която, след обжалване от страна на „Тома Строй“ ЕООД (н) следва да е влязло в сила постановлението за възлагане е 26.07.2017 г. (датата, на която е постановено необжалваемото определение на ВКС по жалбата) Жалбата на длъжника „Интербетони“ ЕООД е следвало да бъде депозирана най-късно до 17.10.2016 г., което не е сторено, поради което и по-късно депозираната жалба, оставена от съда без разглеждане, е ирелевантна за срока на влизане в сила на постановлението. Същото се отнася и до жалбата на присъединения взыскател „РОГС“ ЕООД - с разпоредбата на чл.435, ал.3 ГПК законодател е предоставил право на жалба спрямо постановление за възлагане на три категории лица:

наддавач, платил задатък до последния ден на проданта, вискател – наддавач, който не плаща задатък и самия длъжник/ипотекарен длъжник. „РОГС“ ЕООД не е сред никоя от тези категории лица, поради което и неговата жалба, оставена без разглеждане от съда, не влияе на датата на влизане в сила на постановлението.

Спорно пред настоящата инстанция е дали откриването на производства по несъстоятелност срещу длъжника „Боско Строй“ ЕООД с решение от 06.01.2016 г. и срещу ипотекарния длъжник „Тома Строй“ ЕООД с решение от 27.07.2016 г. е спряло изпълнението при условията на чл. 638, ал. 1 ТЗ, съответно дали е възпрепятствало влизането в сила на постановлението за възлагане от 04.02.2016 г. в полза на „Климатроникс“ ЕООД.

Съгласно чл. 638, ал. 1 ТЗ С откриване на производството по несъстоятелност се спират изпълнителните производства срещу имуществото, включено в масата на несъстоятелността с изключение на имуществата по чл. 193 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Доколкото процесният имот към момента на изпълнението е в масата на несъстоятелността не на „Боско строй“ ЕООД, а на „Тома Строй“ ЕООД, то откриването на производство по несъстоятелност на „Боско Строй“ ЕООД не спира изпълнението срещу имуществото на „Тома Строй“ ЕООД (н), както неправилно твърди жалбоподателят. Следва да бъде посочено, че на действието на наложените върху процесния имот възбрани от 2009 г. и 2014 г. (преди прехвърлянето на процесния имот от „Боско Строй“ ЕООД) в полза на „Райфайзенбанк България“ ЕАД може да се позовава само банката, не и длъжника или други, неучастващи в изпълнението лица. Следователно, за тези лица процесният имот, след описаните по-горе прехвърляния, е станал собственост на „Тома Строй“ ЕООД, като предвид нормата на чл. 173, ал. 1 ЗЗД, това дружество е придобило имота с ипотеката, учредена през 2009 г. в полза на „Райфайзенбанк България“ ЕАД.

Дали обаче откриването на несъстоятелността на „Тома Строй“ ЕООД спира изпълнението по изп.д. № 20148380410887 срещу имуществото на това дружество? В практиката си ВКС приема (Решение № 55/20.05.2021 г. по гр.д. № 3415/2020 г. на ВКС, II г.о.), че *фактическият състав на публичната продан, като самостоятелен изпълнителен способ приключва с изготвяне на постановлението за възлагане, след като лицето, обявено за купувач, внесе в срок дължимата сума – чл.496, ал.1 ГПК. Това е релевантният момент, спрямо който следва да се прецени приложението на нормите на чл.638 ТЗ. Ако към този момент спрямо длъжникът не е обявена несъстоятелност, то с влизане в сила на постановлението за възлагане ще настъпи вещно-прехвърлителният ефект на реализираното в индивидуалното принудително изпълнение принудително прехвърляне на собствеността. Индивидуалното принудително изпълнение ще подлежи на спиране, респ. прекратяване съгласно чл.638 ТЗ само ако към момента на обявяване несъстоятелността на длъжника не е приключил фактическият състав на публичната продан, т.е. не е издадено постановлението за възлагане. Публичната продан ще се счита неприключила и ако при обжалване на издаденото постановление за възлагане, действията на съдебния изпълнител бъдат отменени. При обявяване на длъжника в несъстоятелност след издаване на постановлението за възлагане, но преди влизането му в сила, в масата по несъстоятелността се включва внесената от купувача по публичната продан цена. В тази хипотеза не може да намери приложение нормата на чл.638 ТЗ, тъй като индивидуалното принудително изпълнение по отношение на този изпълнителен способ вече е приключило. Изложеното следва от особеностите на индивидуалното принудително изпълнение. Както е разяснено в мотивите, от които е изходено при постановяване на Тълкувателно решение № 3 от 10.07.2017 г. по т.д. № 3/2015 г. на ОСГТК на ВКС, т.2, изпълнението може да бъде реализирано чрез един или няколко изпълнителни способа и по същество всеки такъв способ съставлява самостоятелен*

изпълнителен процес, който се урежда както от важащите само за него правила, така и от тези, които са общи за всички изпълнителни способности. Приложението на нормите на чл.638 и чл.646, ал.1, т.3 ТЗ се преценява спрямо това дали са приключили изпълнителните действия по конкретния изпълнителен способ.

Настоящият съдебен състав споделя посочената практика, като за яснота следва да бъде посочено, че вероятно съдебният състав на ВКС е имал предвид, че при откриване производството по несъстоятелност за дружеството при постановление, което вече е издадено в този момент, не се спира влизането му в сила, а не при обявяването на дружеството в несъстоятелност, предвид изричната норма на чл. 638, ал. 1 ТЗ.

Неоснователно е оплакването на жалбоподателя, че първата инстанция сякаш е приложила посоченото решение, без да съобрази действието на чл. 638 ТЗ. В процесния случай постановлението за възлагане е издадено на 04.02.2016 г., а производството по несъстоятелност на „Тома Строй“ ЕООД е открито на 27.07.2016 г. Както е посочено в цитираното решение, фактическият състав на публичната продан се реализира с издаване на постановлението за възлагане. В този момент приключват изпълнителните действия по посочения изпълнителен способ. Ето защо при приключил изпълнителен способ, действията по реализиране на същия не могат да бъдат спрени. Влизането в сила на постановлението не е част от фактическия състав на изпълнителните действия по този способ, а е свързано със стабилизирането на постановлението за възлагане като властнически акт. Решението за откриване производство по несъстоятелност от 27.07.2016 г. може да спре само последващо предприети на него изпълнителни действия, които обаче не са предмет на разглеждане в настоящия спор.

По същите причини наложената с решението на съда по несъстоятелността по чл. 710 ТЗ от 03.01.2017 г. обща възбрана върху имуществото на „Тома Строй“ ЕООД няма препятстващ публичната продан ефект.

Както бе посочено по-горе, постановлението за възлагане от 04.02.2016 г. е влязло в сила на 26.07.2017 г. и на основание чл. 496, ал. 2 ГПК купувачът „Климатроникс“ ЕООД е станал собственик на процесния имот, като негов праводател е ипотекарният длъжник „Тома строй“ ЕООД (н), който съответно е изгубил правото на собственост върху него.

В процесния случай следва да бъде взето предвид и обстоятелството, че съдът по несъстоятелността на „Тома Строй“ ЕООД е дал разрешение по реда на чл. 638, ал. 3 ТЗ за продължаване на изпълнителните действия по изп.д. № 20148380410887 на ЧСИ М. Б., макар и в момент, следващ започването на публичната продан по това дело относно процесния имот. Това разрешение е валидирано извършваните действия по проданта.

Дори да бъде приета тезата на жалбоподателя, че откриването на производството по несъстоятелност на „Тома Строй“ ЕООД на 27.07.2016 г. е спряло изпълнението по изп.д. № 20148380410887 на ЧСИ М. Б., а той е продължил изпълнителни действия, свързани с процесната публична продан въпреки това, то неговите действия водят до процесуална незаконосъобразност на тези действия. Тези действия обаче не са сред тези, които могат да бъдат обжалвани по реда на чл. 435 ГПК. Може да бъде обжалвано самото постановление за възлагане, съобразно правилото на чл. 435, ал. 3 ГПК, което обжалване в случая се установява, че е приключило без успех. От друга страна действителността на проданта може да бъде атакувана по исков ред само ако не е спазен чл. 490 ГПК и при невнасяне на цената. Други процесуални нарушения при извършването на публичната продан не водят до недействителност на Постановлението за възлагане. В случая не се твърди никоя от тези хипотези.

Постановлението за възлагане не може да бъде атакувано и по реда на специалните иски по чл. 646 ТЗ, тъй като по този ред могат да се атакуват само сделки, В този смисъл е константната практика на ВКС - напр. Определение № 446/29.06.2020 г. на ВКС по т. д. № 2384/2019 г., II т. о. Съгласно правната теория и трайната практика на ВКС /напр. Определение № 841/06.11.2014 г. по т. д. № 1623/2014 г. на ВКС, ТК, I т. о., Определение № 728/28.12.2018 г. на ВКС по ч. т. д. № 2768/2018 г., ТК, II т. о./, възлагателното постановление на съдебния изпълнител няма правната характеристика на договор за продажба, а е акт на орган на принудителното изпълнение, който действа не като равнопоставен на купувача участник в гражданския оборот, а като орган на принудително изпълнение, прехвърлящ собствеността на имота на длъжника независимо от неговата воля.

Следователно, към настоящия момент, дори да е процесуално незаконосъобразно постановлението за възлагане, то се е стабилизирало и е породило своя вещно-правен ефект, като е направило „Климатроникс“ ЕООД собственик на процесния имот. Последващата продажба на същия имот от синдика на „Тома Строй“ ЕООД (н) не може да му бъде противопоставена, тъй като Постановлението за възлагане не е отменено, нито е прогласена недействителността на публичната продажба по исков ред.

Посоченото води до извод, че ревандикационният иск, в неговата установителна част, е основателен.

Основателно е обаче оплакването, че липсват доказателства по делото, че към момента ответното дружество владее процесния имот. Владението е отнето от него с извършения въвод във владение на купувача „Климатроникс“ ЕООД. Впоследствие, явно че по възлагане от синдика на „Тома Строй“ ЕООД, като обезпечителна мярка съдебен изпълнител е сменил ключалките на процесния имот и го е запечатал по реда на чл. 651 ТЗ. Така обаче имотът е останал във владение на синдика на „Тома Строй“ ЕООД, а не на самото дружество. При налагане на обезпечителни мерки спрямо имуществото от масата на несъстоятелността, изразяващи се в запечатване, синдикът не действа от името на несъстоятелния длъжник, а в собствено качество и целта е да охраня неговото имущество. Когато имуществото не е във владение на длъжника, запечатването на води до преминаване на владението у длъжника. В случая има и нещо повече. По делото има данни, че въпреки процесното постановление за възлагане, през 2018 г. синдикът на „Тома Строй“ ЕООД (н) е продал по реда на чл. 718 ТЗ имота на третото лице „Совтранс Ауто“ ЕООД. И вероятно вече го е въвел във владение на имота.

Горното означава, че към момента не се доказва „Тома Строй“ ЕООД да е във владение на процесния имот, поради което и в неговата осъдителна част ревандикационният иск е неоснователен и подлежи на отхвърляне, при съобразяване указанията, дадени с т. 2А от Тълкувателно решение № 4/14.03.2016 г. по тълк.д. № 4/2014 г. на ОСГК.

При достигане от въззивната инстанция до краен извод частично различен от този на първата инстанция, първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта, с която е осъдено „Тома Строй“ ЕООД (н) да предаде на „Климатроникс“ ЕООД владението върху процесния имот и в тази му част искът следва да бъде отхвърлен. В установителната му част искът по чл. 108 ЗС е основателен, съответно, решението на СГС е правилно, поради което в тази част същото следва да бъде потвърдено.

По разноските: При този изход на спора пред въззивната инстанция право на разноски имат и двете страни. Техните процесуални представители обаче изрично са заявили, че не претендират разноски за въззивната инстанция. Първоинстанционното

решение следва да бъде изменено в частта за разноските, като присъдените на „Климатроник“ ЕООД разноски следва да бъдат намалени наполовина, или на 2 802.33 лева. На ответника се дължат половината от сторените от него разноски, но той не е доказал реалното извършване на такива. Напротив, в последното съдебно заседание пред СГС процесуалният му представител е заявил, че такива са определени от съда по несъстоятелността, но н са заплатени.

Воден от изложеното Софийският апелативен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 260719/28.02.2022 г. по гр.д. № 8154/2018 г. на СГС, I-11 състав в частта, с която е дружеството „Тома строй“ ЕООД (н) е осъдено да предаде на „Климатроник“ ЕООД владението върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.441.1.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД- 18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр. София, община Триадица, ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 2, с площ от 92.60 кв.м. и 13:72 идеални части от общите части на сградата, при съседни обекти в сградата: на същия етаж – 68134.1001.551.1.6, под обекта – 68134.1001.441.1, над обекта – 68134.1001.441.1.3 и вместо него постановява:

ОТХВЪРЛЯ иска на „Климатроник“ ЕООД против „Тома Строй“ ЕООД (н) по чл. 108 ЗС в частта, в която се иска „Тома Строй“ ЕООД (н) да предаде на „Климатроник“ ЕООД владението върху посочения недвижим имот.

ОТМЕНЯ решение № 260719/28.02.2022 г. по гр.д. № 8154/2018 г. на СГС, I-11 състав в частта, с която дружеството „Тома строй“ ЕООД (н) е осъдено да заплати на „Климатроник“ ЕООД разноски пред СГС за сума над 2 802.33 лева до присъдените 5 604.66 лева.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260719/28.02.2022 г. по гр.д. № 8154/2018 г. на СГС, I-11 състав в частта, с която е признато за установено на основание чл. 108 ЗС, че „Климатроник“ ЕООД е собственик въз основа на постановление за възлагане от 04.02.2016 г. по изп.д. № 20148380410887 на ЧСИ М. Б. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.441.1.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД- 18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр. София, община Триадица, ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 2, с площ от 92.60 кв.м. и 13:72 идеални части от общите части на сградата, при съседни обекти в сградата: на същия етаж – 68134.1001.551.1.6, под обекта – 68134.1001.441.1, над обекта – 68134.1001.441.1.3.

Решението е постановено при участието на ЧСИ М. И. Б. и „Райфайзен Банк България“ ЕАД като трети лица помагачи на ищеца.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните, при наличие на предпоставките по чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____