

ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 39

гр. Варна, 21.01.2020 година

В ИМЕТО НА НАРОДА

Варненският апелативен съд, търговско отделение, първи състав, в закрито заседание на двадесет и първи януари през две хиляди и двадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ВИЛИЯН ПЕТРОВ

ЧЛЕНОВЕ: ГЕОРГИ ЙОВЧЕВ

НИКОЛИНА ДАМЯНОВА

като разгледа докладваното от съдия Георги Йовчев ч.в.т.д. №20 по описа на ВАпС за 2020 г., за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е с правно основание чл. 274 и следв. ГПК вр. чл.729, ал.3 от ТЗ и е образувано по частна жалба на Национална агенция за приходите, със седалище гр.София против определение №4352/09.12.2019 г., постановено по т.д. №1820/2011 г. по описа на ОС - Варна, с което съдът по несъстоятелността е оставил без уважение подаденото от жалбоподателя възражение вх. №30559/17.10.2019 г срещу разпределянето на цената на продадените активи в цялост в полза на кредитора с ипотечни права, съобразно трета частична сметка обявена на 14.10.2019 г. на таблото на ВОС и обявена в ТР, воден от АВ по партидата на длъжника на 02.10.2019 г.

В жалбата се излага, че съдът по несъстоятелността не е съобразил липсата на учредена ипотека върху идеалните части от поземления имот върху който е построена сградата. Твърди, че обезпеченият кредитор, може да се ползва с привилегия само при разпределяне на сумата от продажбата на имота описан в ипотечния акт като два самостоятелни дяла от сграда с принадлежащи общи части от постройката, но не и от цената на поземления имот. Моли съда да изменени изготвената от синдика сметка, като сумата, съответна на цената на поземления имот бъде разпределена за удовлетворяване на хирографарните кредитори, включително вземанията на ФГВРС.

Жалбата е депозирана в срок и изхожда от надлежна страна. Същата е администрирана в съответствие с нарочно предвидения в чл. 729, ал.2 ТЗ процесуален ред. Постъпилата жалба е обявена в търговския регистър, с което е спазен специалния ред за администрирането, като в срока чл. 276, ал.1 ГПК, не е постъпил отговор на жалбата от кредитори.

За да се произнесе по спора съдът съобрази следното:

С определение №4352/09.12.2019 г., постановено по т.д. №1820/2011 г. по описа на ОС - Варна, съдът по несъстоятелността е оставил без уважение подаденото от Национална агенция за приходите, със седалище гр.София

възражение вх. №30559/17.10.2019 г срещу разпределянето на цената на продадените активи в цялост в полза на кредитора с ипотечни права, съобразно трета частична сметка обявена на 14.10.2019 г. на таблото на ВОС и обявена в ТР, воден от АВ по партията на длъжника на 02.10.2019 г.

Основният спорен въпрос, който подлежи на разглеждане в настоящото производство е дали идеалните части от поземления имот върху който е построена сградата, в която се намират имотите предмет на ипотеката представляват самостоятелен обект, който може да се продава отделно, както и дали са останали извън обхвата на ипотеката, тъй като не са посочени изрично в нотариалния акт за договорна ипотека.

Според разпоредбата на чл.721, ал.1 от ТЗ, при разпределение на налични суми между кредитори, синдикът трябва да съобрази реда, привилегиите и обезпеченията, с които се ползва съответното вземане, подлежащо на удовлетворяване в производството по несъстоятелност. Кредитор с вземания от първи ред (чл.722, ал.1, т.1 от ТЗ), може да бъде включен в сметката само ако сумите, които се разпределят са получени от продажбата на обезпеченото в негова полза имущество.

От изисканите от съда по несъстоятелността актове за разпореждания с имоти, притежавани от длъжника и неговите праводатели се установява, че първоначалният праводател „ЛИНДЕР ИРИС“ АД се е легитимирал като собственик административна сграда с площ 368 кв.м. и столова с площ 62 кв.м.. построени върху място с площ 10 775 кв.м., представляващо имот пл.№975 по КП на ЗПЗ – Варна. С договор за покупко – продажба от 23.05.2002 г., продавачът е отделил от собствената си сграда реална част, обособена като „дял А“ на две нива – сутерен и първи етаж в североизточната част на сградата, към която са посочени принадлежащи 15.6 % от общите части и терена, с площ 1633 кв.м.

Още към момента на извършване на тази сделка, правата върху обектите в сградата са преминали в режим на етажна собственост, като общият терен върху който сградата е построена е придобила статут на обща част, съобразно разпоредбата на чл.38 ал.1 от ЗС.

След проведено през юни 2002 г. архитектурно заснемане (проект на арх. Карагеоргиев, представен по делото с писмо вх.№10215/31.3.2015 г) и одобрен ПУП, с АУ № 14/05.07.2007 г., са узаконени две самостоятелни сгради, застроени в два отделни урегулирани имота, като един от тях е УПИ LIV-1307 с площ 952 кв.м., застроен изцяло със северната сграда, в която на различните етажи се намират заснетите дялове А1, Б2, Б3 и Б4, като именно последните два са предмет на извършената от синдика продажба.

От заключението на вещото лице по назначената в хода на производството по несъстоятелност СТЕ се установява, че техническото поделение на сградата на две самостоятелни части не е изпълнено, но в резултат на узаконяването, северната част на сградата следва да се третира като отделна етажна собственост, разположена в обособения за нея парцел УПИ LIV-1307, с площ 952 кв.м., нанесен като имот 10135.3514.158. Според

експерта, парцелът е изцяло застроен до плътност, непозволяваща друго използване, извън обслужването на обособената вече постройка.

При сделките извършени в края на 2004 г., всички обекти в южната част на сградата са придобити от „ЕКО КОМЕРС“ ООД, а от северната част - дялове Б3 и Б4, т.е. трети и четвърти етаж са придобити от „ЕКО КОМЕРС“ ООД, а останалите дялове А1, Б2, включващи част от сутерен, целия първи и втори етажи са придобити от Веселина Бърнева. Действително в актовете по тези сделки, обектите са описани без принадлежащи части от терена, който към 2004 г., представлява два урегулирани имота, застроени с обща сграда, индивидуализирана като попадаща в УПИ LIII -1306 и УПИ LIV-1307, но към този момент вече е съществувала етажната собственост в северната част, поради което при прехвърлянето на обектите от етажната собственост, самостоятелни права върху терена, не са могли да бъдат запазени, тъй като същият е имал статут на обща част към сградата по смисъла на чл.38 от ЗС.

Поради наличието на обособени обекти от административната сграда, попадаща вече в два парцела, собствениците с договор за доброволна делба от 02.12.2005 г. са уредили отношенията си така, че квотите им от съответните общи части от новите парцели да съответстват на правата им в обектите от северната и южната част от сградата. По този начин, притежателите на обекти в северната част от сградата се легитимират като съсобственици УПИ LIV -1307, с площ 952кв.м., от които 505.93 кв.м. ид.части, съответстват на правата на етажния собственик „ЕКО КОМЕРС“ ООД.

С оглед на гореизложеното, съдът намира, че в резултат от извършени в периода 2000 г. – 2004 г. разпоредителни сделки, в северната част на сградата е възникнала и се е запазила етажна собственост от самостоятелни обекти, чиито прилежащи части са както идеалните части от общите части на сградата, така и идеалните части от изцяло застроения УПИ LIV-1307, имащ статут на принадлежност.

След като несъстоятелният длъжник се е легитимирал като етажен собственик на два от обособените самостоятелни обекти с идентификатори 10135.3514.158.1.4 и 10135.3514.158.1.5 (съответно дял Б3 и дял Б4), ведно с идеалните части от общите части на сградата и идеалните части от имот 10135.3514.158 - УПИ LIV-1307, то при учредяването на ипотека върху тези имоти е недопустимо, прилежащата идеална част от поземления имот, като обща част да е останала необременена с ипотечни права, учредени върху главната вещ.

Въпреки, че не са посочени в нотариалния акт за договорна ипотека, прилежащите идеални части от поземления имот, не представляват самостоятелен обект и не могат да бъдат предмет на отделно разпореждане или обременяване, поради което като общи части също са обременени с ипотечни права.

По изложените съображения следва да се приеме, че частната жалба на Национална агенция за приходите, със седалище гр.София длъжника е неоснователна и следва да се остави без уважение.

С оглед на изложеното, съставът на ВнАС

О П Р Е Д Е Л И:

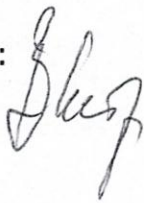
ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частната жалба на Национална агенция за приходите, със седалище гр.София против определение №4352/09.12.2019 г., постановено по т.д. №1820/2011 г. по описа на ОС - Варна, с което съдът по несъстоятелността е оставил без уважение подаденото от жалбоподателя възражение вх. №30559/17.10.2019 г срещу разпределянето на цената на продадените активи в цялост в полза на кредитора с ипотечни права, съобразно трета частична сметка обявена на 14.10.2019 г. на таблото на ВОС и обявена в ТР, воден от АВ по партидата на длъжника на 02.10.2019 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО да се впише в книгата по чл. 634в от ТЗ.

ДА се изпрати копие от настоящото определение за обявяване в Търговския регистър.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:



ЧЛЕНОВЕ:

