

РЕШЕНИЕ

№ 422

гр. Благоевград, 18.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в закрито заседание на осемнадесети октомври,
през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Надя Узунова

Членове: Румяна Бакалова
Миглена Йовкова

като разгледа докладваното от Миглена Йовкова Въззивно гражданско дело
№ 20211200500845 по описа за 2021 година

Производството е по чл. 462, ал.2 от ГПК.

Образувано е по жалба с вх.№06359/25.08.2021г., подадена от “БОБИ 2004“ ЕООД, чрез Г.П., против Разпределение от 24.08.2021 г. на постъпили суми по изп.дело№10/2019 г. по описа на ЧСИ М.К. с район на действие района на Окръжен съд Благоевград. В нея се поддържа, че разпределението е неправилно, защото не е зачетена привилегията по чл. 177, ал.1 от ЗЗД на собственика на недвижимия имот от продажбата на който е разпределената сума, а именно „Боби 2004“ ЕООД. Сочи, че със съдебно решение е установено вземането му за необходими и полезни разноски, поради което има право да получи от цената на продадения чрез публична продан имот преди ипотекарния кредитор. Въз основа на изложените възражения жалбоподателят иска да бъде отменено изцяло атакуваното разпределение и делото да бъде върнато на ЧСИ с указания за ново.

Отговор по жалбата е депозиран от вискателя „Първа инвестиционна банка“ АД, в който се поддържа, че възражението в жалбата е неоснователно.Изложени са съображения за това, че решението по иска с

правно основание чл. 177, ал.1 от ЗЗД не е противопоставимо на кредитора „ПИБ“ АД, защото той не е участвал в съдебното производство. Според банката, процесът е бил симулативен и тъй като те не е обвързана от субективните предели на силата на пресъдено нещо на съдебното решение, правилно ЧСИ е зачел привилегията й по чл. 136, ал.1, т.3 от ЗЗД при разпределението на продажната цена на ипотекирания имот. Ето защо изразява становище за отхвърляне на жалбата.

Длъжниците О.Б. и Г.П. и вискателят „Ив Комерс Ууд“ ЕООД са получили преписи от жалбата на „Боби 2004“ ЕООД, но не са депозирали отговори.

Мотиви по реда на чл. 436, ал.3 от ГПК е представил ЧСИ К., в които са изложени доводи за несъстоятелност на жалбата.

Съдът констатира, че жалбата е подадена в срок, от надлежна страна и против подлежащо на обжалване действие на съдебния изпълнител по чл.462, ал.2 от ГПК, поради което е процесуално допустима. Същата отговаря и на изискванията за редовност по чл.436, ал.4 вр. с чл.260 и чл.261 ГПК. Осъществена е и процедурата по връчване на препис от жалбата по чл.436, ал.3 ГПК.

Ето защо, жалбата следва да бъде разгледана по същество. При извършения анализ на доказателствата и доводите, съдът прие, че е неоснователна, поради следното :

Изпълнителното производство е образувано по молба на вискателя „Първа инвестиционна банка“ АД, за принудително събиране на нейно вземане по ИЛ, издаден въз основа на заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК №4597 от 24.08.2018г. по ч.гр.д. №970/2018г. на РС Разлог. Изпълнението е насочено върху недвижим имот, ипотекиран в полза на банката от длъжника О.Б. с догорна ипотека от 2007г., подновена с нов договор през 2017г.

Като присъединен вискател в изпълнителното производство е конституирано „Боби 2004“ ЕООД на основание, че е собственик на ипотекирания имот по силата на покупко – продажба, изповядана след учредяване на ипотека.

Присъединен вискател в производството е и „Ив Комерс УУД“ ЕООД, който е кредитор на длъжниците О.Б. и Г.П. по силата на споразумение за заплащане на подобрения в ипотекирания имот, подписано на 19.03.2019г.

С решение №270/30.06.2021г. по гр.д. №1134/2020г. по описа на БлОС, което е влязло в сила, Г. Т. П. с ЕГН 5611950067 и О.Л. Бойков с ЕГН ***** са осъдени да заплатят солидарно на основание чл.177 ЗЗД на ищеца „Боби 2004“ ЕООД с ЕИК 101654616 сумата от 127 586.56лв, представляваща увеличената стойност на ипотекирания недвижим имот, представляващ двуетажна масивна сграда, „Къща за настаняване на туристи“ с РЗП 543,98 кв.м ., построена в УПИ IX, пл. № 162, кв.18 по плана на село Добърско, община Разлог, както и направени по делото разноси от 5603.46 лв. Със същото съдебно решение е оставено без уважение искането на „Боби 2004“ ЕООД да му бъде признато право на задържане. За горните суми е издаден ИЛ №22 от 21.07.2021г., приложен към изпълнителното дело.

С атакувания протокол за разпределение от 24.08.2021г. ЧСИ К. е разпределил за вземания от първи ред, които са с право на предпочитателно удовлетворение по реда на чл. 136, ал.1, т.1 от ЗЗД за такси, юрисконсултско възнаграждение и хонорар за изготвяне на оценка общо в размер на 4 961, 40лв.

Във втори ред е поставил вземания, които са с право на предпочитателно удовлетворение по реда на чл. 136, ал.1, т.2 от ЗЗД за данъци и такса битови отпадъци към община Разлог.

В трети ред ЧСИ е разпределил сумата от 140 694, 10лв. за вземания, които са с право на предпочитателно удовлетворение по реда на чл. 136, ал.1, т.3 от ЗЗД на вискателя „ПИБ“ АД, които са обезпечени с първа по ред ипотека в полза на банката. С разпределената в трети ред сума е изчерпана общата сума от продажбата на гореописания имот, който по КККР на с. Добърско е с идентификатор № 21748.501.162 за поземления имот и идентификатор № 21748.501.162.1 за построената в него сграда - „Къща за настаняване на туристи“.

Решаващият съдебен състав счита, че като е процедирал по описания начин ЧСИ е направил законосъобразно разпределение за удовлетворяване на кредиторите по отношение на сумата от публичната продан. Това е така,

защото в казуса собственикът на продадения ипотекиран имот „Боби 2004“ ЕООД не може да се ползва от привилегиата по чл. 136, ал.1, т.4 във вр. с чл. 177, ал.1 от ЗЗД.

Непротиворечиво се приема в практиката на ВКС, че съгласно разпоредбата на [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#), ако собственикът на продадения ипотекиран имот не е лично задължен, той има право да получи от цената на имота преди ипотекарните кредитори необходимите разноси, които е направил за имота, както и увеличението на имота, което се дължи на негови полезни разноси. Основанието и размерът на вземането следва да се установят по исков път, тъй като привилегиата се реализира след принудителната продажба на имота, а, за да извърши разпределението, съдебният изпълнител има нужда от изпълнителен титул. Обосновано е в практиката на касационната инстанция, че тъй като вземането за разноси /увеличена стойност на имота/ винаги рефлектира негативно върху правата на ипотекарния кредитор /освен ако неговото вземане е значително по-малко по размер от реализираната при продажбата цена/, то искът задължително следва да бъде насочен срещу него. За длъжника обаче също не е без значение дали и в какъв размер ще бъде установено вземане на собственика на имота по [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#). Той има интерес кредиторът да бъде удовлетворен в максимална степен от обезпечението, както и има интерес да оспорва, че увеличената стойност на имота се дължи на полезни разноси, извършени от собственика. Сочи се също, че в хипотезата на [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) във всички случаи се касае за лице, което заявява самостоятелни права в изпълнителното производство и всички други подобни хипотези, уредени в закона, изискват спорът да се разреши чрез предявяване на иск едновременно срещу кредитора и длъжника /[чл. 440](#), [чл. 464 ГПК](#)/. Ето защо и в настоящата хипотеза е прието, че по аналогия следва да се приеме, че искът по [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) следва да бъде предявен срещу ипотекарния кредитор и длъжника, чийто дълг е обезпечен с имущество, собственост на ищеца(виж Решение № 60167 от 30.07.2021 г. на ВКС по т. д. № 2314/2019 г., II т. о., ТК, докладчик съдията Петя Хорозова).

В случая исковото производство по чл. 177, ал.1 от ЗЗД е било насочено от собственика на продадения ипотекиран имот само срещу длъжниците в изпълнителното производство, но не и срещу кредитора „ПИБ“ АД. Ето защо

„Боби 2004“ ЕООД не може да се ползва от привилегията по чл. 177, ал.1 от ЗЗД.

Същата е неприложима за него и на още едно основание, а именно защото не упражнява право на задължане, респ. тъй като не му е признато такова с решение №270/30.06.2021г. по гр.д. №1134/2020г. по описа на БлОС. Особената привилегия, която дава право на трето лице, предоставило свой имот като обезпечение на чуждо задължение да получи от цената на имота преди ипотечарните кредитори необходимите разноси, които е направило за имота и увеличението на стойността му, дължащо се на негови полезни разноси, е приложима единствено във връзка с разпоредбата на [чл. 136, т. 4 от ЗЗД](#), а именно при установено по надлежен ред право на задържане. След като в настоящото производство не бе доказано, че жалбоподателят разполага с това право, съдебният изпълнител е извършил правилно разпределението на постъпилите вследствие на принудителното изпълнение суми, като е спазил всички изисквания на закона.

Изложените доводи мотивират въззивния състав да приеме, че жалбата на „БОБИ 2004“ ЕООД, чрез Г.П., против Разпределение от 24.08.2021 г. на постъпили суми по изп.дело№10/2019 г. по описа на ЧСИ М.К. с район на действие района на Окръжен съд Благоевград е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Водим от горното, Благоевградският окръжен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба с вх.№ 06359/25.08.2021г., подадена от „БОБИ 2004“ ЕООД, чрез Г.П., против Разпределение от 24.08.2021 г. на постъпили суми по изп. дело№10/2019 г. по описа на ЧСИ М.К. с район на действие района на Окръжен съд Благоевград.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____