

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 935

гр. Бургас , 13.08.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в  
закрито заседание на тринадесети август, през две хиляди двадесет и първа  
година в следния състав:

Председател: Таня Т. Русева Маркова  
Членове: Елеонора С. Кралева  
Детелина К. Димова

като разглежда докладваното от Елеонора С. Кралева Въззивно гражданско  
дело № 20212100500755 по описа за 2021 година

Производството по делото е по реда на чл.435, ал.3 ГПК.

Постъпила е **жалба вх.№ 3743/02.03.2021 г.** по регистъра на ЧСИ Станимира  
Николова, подадена от Д. А. К. в качеството ѝ на управител „АРТКОМ-2“ ЕООД,  
ЕИК115880059, седалище и адрес на управление гр.Пловдив, бул.“Марица“ № 100,  
ипотекарен длъжник в изпълнителното производство, **против Постановление за възлагане  
на недвижим имот от 15.01.2021 г.** по изпълнително дело № 20198050400357 описа на ЧСИ  
Станимира Николова – рег.№ 805 на КЧСИ с район на действие БОС, с което на купувача Б.  
М. К. е възложен недвижим имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор  
67800.504.272.1.19 по КККР на гр.Созопол, с адрес гр.С., ул.“Р.“ № \*, ет.\*, ап.\*,  
представляващ апартамент № \* със застроена площ от 127,80кв.м., както и съответните  
5,003 % и.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 21,99 кв.м. и 5,003 % ид.ч. от  
правото на строеж върху терена, както и паркомясто № \*, съгласно КК представляващо  
самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.504.272.1.42, ведно с 31,65 кв.м. от  
дворното място, представляващо поземлен имот с идентификатор 67800.502.272 с площ от  
1627 кв.м.

Жалбоподателят твърди, че е собственик на недвижимият имот, предмет на  
принудителното изпълнение, като е ипотекарен длъжник – трето лице на изпълнителното  
производство и има идентични на длъжника права, в т.ч. и права по чл.435, ал.4 и ал.5 ГПК.  
Оспорването на постановлението за възлагане е обосновано с твърдения, че за откритата  
тръжна процедура дружеството не е било уведомено, а управителят е узнал след обаждане  
по телефона от кантората на ЧСИ Николова на 23.12.2020 г. с молба да се осигури достъп за  
извършване на оглед на 05.01.2021 г. от лице, желаещо да участва в обявен търг за имота.

По тези съображения се счита, че за дружеството е налице интерес да обжалва постановлението за възлагане, поради което моли за неговата отмяна като незаконосъобразно.

В срока по чл.436, ал.3 ГПК не са постъпили писмени възражения от вискателя „Първа инвестиционна банка“ АД, купувача Б.К. и длъжника Д.К., същите не са взели становища по жалбата.

На основание чл.436, ал.3, изр.последно ГПК са представени мотиви от ЧСИ Станимира Николова във връзка с обжалваното изпълнително действие, като се взема становище за неоснователност на жалбата и оставянето ѝ без уважение. Приложено е копие от изпълнителното дело.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид постъпилата жалба, приложените по изпълнителното дело доказателства и съобрази разпоредбите на закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Изпълнително дело № 20198050400357 по описа на ЧСИ Станимира Николова е образувано по молба на „Първа инвестиционна банка“ АД срещу длъжника Д. А. К. въз основа на представен изпълнителен лист от 27.11.2018 г., издаден по ч.гр.д.№ 18647/2018 г. по описа на РС-Пловдив, за събиране на парични задължение в посочените в акта размери, дължими по договор за банков кредит от 04.11.2008 г. и анекси към него. От приложения Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № \*, том \*, рег.№ \*, дело № \*/14.11.2008 г. на нотариус с рег.№ 491 в района на РС-Бургас, е видно, че за обезпечаване вземанията на банката по отпуснатия на длъжника Д. А. К. банков кредит жалбоподателят АРТКОМ-2“ ЕООД, представляван от управителя Д. А. К., е учредил в полза на „ПИБ“ АД договорна ипотека върху собствения си недвижим имот, находящ се в гр.С., ул.“Р.“ № \*, ет.\*, ап.\*, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.504.272.1.19 по КККР на гр.Созопол, с адрес гр.С., ул.“Р.“ № \*, ет.\*, ап.\*, представляващ апартамент № \* със застроена площ от 127,80кв.м., както и съответните 5,003 % и.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 21,99 кв.м. и 5,003 % ид.ч. от правото на строеж върху терена, както и паркомясто № \*, съгласно КК представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.504.272.1.42, ведно с 31,65 кв.м. от дворното място, представляващо поземлен имот с идентификатор 67800.502.272 с площ от 1627 кв.м., при описани в акта граници. На 29.10.2018 г. е вписано подновяване на ипотека от кредитора.

По молба на вискателя принудителното изпълнение е насочено върху гореописания недвижим имот, ипотекиран в полза на банката. Върху имота е наложена възбрана на 27.03.2019 г., вписана в СВ-Бургас на 29.03.2019 г. Насрочен е и опис на имота за 08.05.2019 г.

За образуваното изпълнително дело, размера на дълга, наложената възбрана и насрочения опис, длъжникът Д.К. е уведомена с ПДИ изх.№ 7547/27.03.2019 г., връчена

лично на 30.04.2019 г. (л.134-137).

За изпълнителното дело, наложената възбрана и насрочения на 08.05.2019 г. опис на процесния имот, жалбоподателят „АРТКОМ-2“ ЕООД /ипотекарен длъжник/ е уведомен на обявения в ТР адрес на управление на дружеството в гр.Пловдив, бул.“Марица“ № 100, със съобщение изх.№ 7559/27.03.2019 г., връчено на 30.04.2019 г. на управителя Д. А. К., видно от върнатата разписка (л.138-139).

Описът на имота е извършен на 08.05.2019 г. с протокол изх.№ 10706 от същата дата, подписан от Д.К. в качеството и на длъжник и на управител на дружеството-ипотекарен длъжник (л.126-130).

Процесният имот е оценен с помощта на вещо лице, като определената оценка в размер на 251 500 лв. е оспорена от длъжника (л.166) и на основание чл.485, ал.2 ГПК е постановено от ЧСИ Николова извършването на повторно заключение за пазарната цена на имота от предложеното от К. вещо лице, което е дало оценка в размер на 311 400 лв. и на основание чл.485, ал.3 и ал.4 ГПК съдебният изпълнител е определил началната цена при първа публична продан в размер на 225 160 лв. Насрочена е публична продан за времето от 12.07.2019 г. до 12.08.2019 г., за която длъжникът К. и ипотекарният длъжник „АРТКОМ-2“ ЕООД са уведомени на 01.07.2019 г. (л.213-214).

Първата продан е обявена за нестаналя, поради липса на депозирани наддавателни предложения, след което са насрочвани няколко публични продажби, които също са обявени за нестаналя, като междувременно са назначавани нови експертизи за актуална пазарна оценка на имота.

Процесната публична продан (шеста по ред) е насрочена от ЧСИ Николова по молба на вискателя по реда на чл.494, ал.2 ГПК за времето от 07.12.2020 г. до 07.01.2021 г. при начална цена от 147 233 лв. (л.349) Проданта е надлежно обявена, за което са съставени протоколи за извършеното обявление.

С протокол изх.№ 00593 от 08.01.2021 г. е обявено единственото постъпило наддавателно предложение – от Б. М. К., с предложена цена 147 351 лв., с представен документ за внесен задатък от 14 724 лв. и тъй като няма други наддавателни предложения, а това на К. е най-високата предложена тръжна цена над първоначално обявената, същият е обявен за купувач на процесния имот и му е указано да внесе цената в двуседмичен срок, като приспадне внесения задатък. Дължимата сума е изплатена от обявения купувач и на 15.01.2021 г. е съставено обжалваното понастоящем Постановление за възлагане на недвижим имот изх.№ 01337/15.01.2021 г., с което процесния недвижим имот е възложен на обявения купувач Б. М. К..

Жалбоподателят „АРТКОМ-2“ ЕООД е уведомен за изготвеното Постановление за възлагане със съобщение изх.№ 1339/15.01.2021 г., което е връчено на управителя на

дружество Д. А. К. на 19.02.2021 г. А на 02.03.2021 г. е входирана в канцеларията на ЧСИ Николова и настоящата жалба от ипотекарния длъжник.

С оглед така установените факти, Бургаският окръжен съд намира, че жалбата е подадена в срока по чл.436, ал.1 ГПК и от легитимирано лице – ипотекарен длъжник, но въпреки това същата е недопустима. Съображенията на съда са следните:

На първо място, съдът не споделя становището на жалбоподателя, че същият е трето лице по смисъла на чл.435, ал.4 ГПК и позоваването му на тази норма с цел разглеждане на жалбата в открито съдебно заседание.

В случая, по делото е безспорно, че „АРТКОМ-2“ ЕООД е собственик на ипотekiран в полза на вискателя недвижим имот за обезпечение на вземанията му спрямо длъжника и по отношение на този имот сега е насочено принудителното изпълнение.

Съгласно разпоредбата на чл.429, ал.3 ГПК, изпълнителният лист срещу длъжника има сила и срещу лицето, дало своя вещь в залог или ипотека за обезпечение на дълга, когато вискателят насочва изпълнението върху тази вещь. Жалбоподателят има качеството на ипотекарен длъжник и има правното положение на длъжника в изпълнителното производство, като отговарят за задължението само до размера на цената на ипотекираната вещь. В този смисъл са и задължителните разяснения на ВКС, дадени в ТР № 4/2017 г. на ОСГТК на ВКС, а именно – лице, което е дало своя вещь в залог или ипотека за обезпечаване на чужд дълг, в хипотезата, при която изпълнението е насочено срещу тази вещь, има качеството на длъжник в изпълнителното производство. Ето защо, жалбоподателят не се явява трето лице по смисъла на чл.435, ал.4 ГПК, поради което жалбата му следва да се разгледа в закрито, а не в открито съдебно заседание.

Предвид обстоятелството, че „АРТКОМ-2“ ЕООД има процесуалното качество на длъжник, тъй като изпълнението е насочено върху собствения му недвижим имот, обременен с ипотека, същият има правото да обжалва действията на съдебния изпълнител само в пределите и само на основанията, въз основа на които може да обжалва и длъжника и които са изчерпателно посочени в чл.435, ал.2 и 3 ГПК.

Съгласно чл.435, ал.3 ГПК, длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане, ако наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Посочената норма е императивна и не може да се тълкува разширително. Това означава, че длъжникът, респ. ипотекарния длъжник е легитимиран да обжалва постановлението за възлагане само на предвидените в чл.435, ал.3 ГПК основания. Със задължителните указания по т.8 от Тълкувателно решение № 2/26.06.2015 г. по тълк.дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, се прие, че наддаването по смисъла на чл.435, ал.3 ГПК обхваща действията на съда и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на пълния срок за това и действията на страните с право на изкупуване, както и действията на

съдебния изпълнител и наддавачите при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка, а обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само, доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена. С тълкувателното решение е пояснено също така, че всички предхождащи провеждането на проданта действия – връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта, подготвят, но не са част от наддаването, поради което излизан извън предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане.

В случая, макар жалбата на ипотекарния длъжник „АРТКОМ-2“ ЕООД да е насочена против изготвеното постановление за възлагане на недвижимия имот, в същата липсва посочване на конкретно основание измежду тези, предвидени в нормата на [чл.435, ал.3 ГПК](#), за да се иска отмяната му на допустими основания. Жалбоподателят не сочи пороци, които обосноват незаконосъобразност на обжалваното от него постановление за възлагане, не се навеждат доводи за ненадлежно наддаване при публичната продан или за възлагане на имуществото не по най-високата предложена цена, по които да се осъществи съдебен контрол. От съдържанието на жалбата е видно, че посочените в нея оплаквания са свързани единствено с неуведомяване на ипотекарния длъжника за обявената публична продан и нарушаване на изискванията на чл.501, ал.1 ГПК. Така посочените основания обаче не попадат в нито една от хипотезите, при които длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане. Жалбоподателят неправилно се позовава и на нормата на чл.501 ГПК, тъй като същата касае защита правата на ипотекарния кредитор, а не на ипотекарния длъжник.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че в жалбата на „АРТКОМ-2“ ЕООД не се съдържат конкретни доводи и аргументи срещу постановлението за възлагане, които да попадат в предметния обхват на проверяваните от съда действия по реда на чл.435, ал.3 ГПК (арг. - т.8 от ТР № 2/26.06.2015 г. по тълк.д.№ 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС). Ето защо, съдът намира, че така депозираната жалба за недопустима, поради което същата следва да бъде оставена без разглеждане, а производството по делото да се прекрати.

Мотивиран от горното, Бургаският Окръжен съд

## ОПРЕДЕЛИ:

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалба вх.№ 3743/02.03.2021 г.** по регистъра на ЧСИ Станимира Николова, подадена от Д. А. К. в качеството ѝ на управител „АРТКОМ-2“ ЕООД, ЕИК115880059, седалище и адрес на управление гр.Пловдив, бул.“Марица“ № 100, ипотекарен длъжник в изпълнителното производство, **против Постановление за възлагане на недвижим имот от 15.01.2021 г.** по изпълнително дело № 20198050400357 описа на ЧСИ Станимира Николова – рег.№ 805 на КЧСИ с район на действие БОС, с което на купувача Б. М. К. е възложен недвижим имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор

67800.504.272.1.19 по КККР на гр.Созопол, с адрес гр.С., ул.“Р.“ № \*, ет.\*, ап.\*, представляващ апартамент № \* със застроена площ от 127,80кв.м., както и съответните 5,003 % и.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 21,99 кв.м. и 5,003 % ид.ч. от правото на строеж върху терена, както и паркомясто № \*, съгласно КК представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.504.272.1.42, ведно с 31,65 кв.м. от дворното място, представляващо поземлен имот с идентификатор 67800.502.272 с площ от 1627 кв.м.

**ПРЕКРАТЯВА** производството по гр.д.№ 755/2021 г. по описа на БОС.

Определение подлежи на обжалване пред Апелативен съд Бургас, в едноседмичен срок, считано от връчване на препис от него на жалбоподателя.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_