

РЕШЕНИЕ

№ 805

гр. Варна, 22.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Константин Д. Иванов

Членове: Мая Недкова
мл.с. Ивалена Орл. Д.

като разгледа докладваното от мл.с. Ивалена Орл. Д. Въззивно гражданско дело № 20223100501101 по описа за 2022 година

за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е по реда на чл. 435 и сл. от ГПК.

Образувано е по подадена жалба вх. № 6492/27.04.2022 г. от М. В. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. ****, чрез адв. И.В. – ВАК, в качеството ѝ на длъжник по изпълнително дело № 20217190400672 по регистъра на ЧСИ Станислава Янкова, рег. № 719 в КСЧИ, с район на действие Окръжен съд – Варна, срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 11.04.2022 г., с което СТ. Д. СТ., с постоянен адрес: гр. Добрич, е обявен за купувач на изнесения на публична продажба недвижим имот, принадлежащ на М. В. Д., а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.1.74.1.11 съгласно КК и КР на гр. Варна, одобрени със заповед № РД-18-194/27.03.2019 г. на ИД на АГКК, представляващ ателие № 3 в сграда с идентификатор 10135.1.74.1, с адрес на имота: гр. Варна, ул. ****, със застроена площ 22,40 кв. м, брой нива на обекта: 1, предназначение: ателие за творческа дейност, състоящо се от: баня-тоалет, кухненски бокс, едно помещение, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 10135.1.74.1.14, под обекта - 10135.1.74.1.12, 10135.1.74.1.10, над обекта – няма, заедно с прилежащата изба № 10, а съгласно документ за собственост – избено помещение № 16, с площ от 2,40 кв. м, при граници на избеното помещение: офис, избено помещение № 9, калкан и коридор, ведно с прилежащите 6,9654 % ид. ч., равняващи се на 7,80 кв. м ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, както и 3 кв. м ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 10135.1.74, целият с площ от 189 кв. м съгласно скица, а съгласно документ за собственост – с площ от 195 кв. м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, представляващ УПИ VI-12,13 по плана на 11-и подрайон на гр. Варна.

Жалбоподателката счита атакуваното постановление за възлагане и извършената публична продажба за незаконосъобразни. Сочи, че процесното ателие е единствено жилище както за жалбоподателката, така и за малолетните деца и членове на семейството ѝ. Заявява,

че от документа за собственост, както и от извършените опис и оценка на недвижимия имот, се установява, че същият по функционално предназначение представлява жилище. Отделно излага, че поради инцидент на 13.01.2020 г., собственият на жалбоподателката апартамент № 20, вход 3, бл. 302, ж.к. „Вл. Варненчик“, е бил негоден да изпълнява функциите на жилище. Предвид негодността на последния и невъзможността на жалбоподателката да го приведе в състояние за ползване, същата го е продала на дъщеря си от брака си с вискателя. Посоченият имот не е бил възбранен и жалбоподателката е могла да се разпорежи с него.

Настоява за отмяна на атакуваното постановление за възлагане като извършено в противоречие с чл. 444, т. 7 ГПК.

В законоустановения срок е депозиран отговор от Ч. АС. М., вискател по изпълнително дело № 20217190400672 по регистъра на ЧСИ Станислава Янкова, чрез адв. Л.Ш., в който счита жалбата за недопустима, евентуално неоснователна. Позовава се на Решение № 1722/18.11.2021 г. и Решение № 403/31.03.2022 г. по описа на ОС - Варна. Подробно аргументира, че процесното ателие не представлява жилище по смисъла на § 5, т. 30 от ПЗР на ЗУТ.

Жалбата е постъпила в съда ведно с копие от изпълнителното дело, като ЧСИ Станислава Янкова, рег. № 719, е изложила мотиви, в които счита жалбата за процесуално недопустима, евентуално неоснователна.

От събраните по делото доказателства, преценени в тяхната съвкупност, съдът установи следното от фактическа страна:

Изпълнително дело № 20217190400672 по регистъра на ЧСИ Станислава Янкова, рег. № 719 в КСЧИ, с район на действие Окръжен съд – Варна, е образувано по молба на Ч. АС. М., ЕГН *****, чрез адв. Л.Ш. – ВАК, въз основа на Изпълнителен лист № 260262/31.08.2021 г., издаден по т. д. № 1750/2018 г. по описа на Окръжен съд – Варна, влязло в законна сила на 26.07.2021 г., с който е осъдена М. В. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“, бл 302, вх. В, ет. 4, ап. 20, да заплати на Ч. АС. М., ЕГН *****, сумата от 18 449,81 Евро, предсравляваща платено от ищеца задължение на ответника към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД по договор за кредит от 20.09.2008 г., за периода от м. 08.2010 г. до 30.10.2018 г., ведно със законната лихва върху нея от предявяване на иска – 30.10.2018 г., до окончателното изплащане, на осн. чл. 155, ал. 2 ЗЗД, както и сумата от 3407,88 лева, представляваща направените по делото разноски, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 1600 лева, представляваща направените по делото разноски, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК, и сумата от 500 лева – разноски по делото (л. 2 от изп. д.).

С молбата за образуване на изпълнителното дело е определен и способът за събиране на дълга – опис, оценка и продажба на ателие № 3 с административен адрес: гр. Варна, ул. „****“. Посочено е, че върху описания имот е наложена възбрана с Обезпечителна заповед от 16.10.2018 г., издадена на Ч. АС. М., вписана в АВ под № 29119 от 22.10.2018 г. (л. 1).

Видно от справка от 14.09.2021 г. за лицето М.В. М.а, ЕГН *****, възбраната върху горния имот е вписана на 22.10.2018 г. с № от вх. рег. 29119 въз основа на Определение № 2650/16.10.2018 г. по гр. д. № 2362/2018 г. по описа на ОС – Варна (л. 19 – гръб).

Поканата за доброволно изпълнение с изх. № 15564/01.10.2021 г. е връчена на длъжника М. В. Д. на 19.10.2021 г. чрез адв. И.В.. В поканата е отразено, че от ЧСИ е наложена възбрана върху процесния недвижим имот, както и че опис на същия е насрочен за 23.11.2021 г. (л. 50).

Едновременно с ПДИ, ЧСИ е изпратила и молба за вписване на възбрана върху имота изх. № 15553/01.10.2021 г., вписана в Служба по вписванията – гр. Варна, с вх. рег. № 30334 от 05.10.2021 г., акт № 228, том XI, дело № 11948 (л. 43).

С молба от 26.10.2021 г. М.Д. е възразила срещу насрочения опис с аргументи, че процесният самостоятелен обект в сграда – ателие № 3 с адрес: гр. Варна, ул. *****, представлява жилище съгласно изготвена техническа експертиза и е декларирано като такова пред Община Варна, като към момента е нейно единствено жилище. Приложена е и

техническа експертиза от 23.02.2021 г. на вещото лице Людмил Великов (л. 57).

С разпореждане от същата дата ЧСИ е отказала да отмени насрочения опис, тъй като към датата на налагане на Обезпечителната заповед длъжникът е притежавал недвижим имот, апартамент № 20, находящ се на адрес: гр. Варна, ж. к. „Владислав Варненчик“, бл. 302, вх. В ет. 4, с който се е разпоредил на 04.02.2021 г. За горното на длъжника е изпратено съобщение на 01.11.2021 г. (л. 56, л. 72).

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, том I, рег. № 612, дело № 35 от 2021 г., със същия на 03.02.2021 г. М. В. Д., ЕГН *****, е продала на Велислава Чавдарова М.а, ЕГН *****, и Андрей Николаев Мумджиев, ЕГН *****, представляван от майка си М. В. Д., следния свой собствен личен недвижим имот: апартамент 20, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.4502.272.29.20, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“, бл. 302, вх. 3, ет. 4, със застроена площ 56,72 кв. м, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, ведно с прилежащото избено помещение № 20, с площ от 3,75 кв. м, както и 2,1934 % ид. ч. от правото на строеж върху държавна земя и от общите части на сградата, при квоти: 97 % ид. ч. за Велислава М.а и 3 % ид. ч. за Андрей Мумджиев (л. 24 от настоящото дело).

М. В. Д. е подала жалба вх. № 12444/02.11.2021 г. до Окръжен съд – Варна, срещу насочване изпълнението върху процесния самостоятелен обект в сграда, представляващ ателие № 3 с адрес: гр. Варна, ул. ****. С Решение № 1722 от 18.11.2021 г. по гр. д. № 20213100502758 по описа на Окръжен съд – Варна, I състав, съдът е оставил жалбата без уважение на осн. чл. 435, ал. 2, т. 2 от ГПК (л. 88-91).

Описът на недвижимия имот е проведен на 26.11.2021 г. Пазарната стойност на имота е определена на 46 600 лева от вещото лице Лъчезар Алексиев (л. 112); същата е предявена с протокол за предявяване на оценка от 07.12.2021 г.

С молба от 14.12.2021 г. М. В. Д. е възразила срещу така предявената оценка (л. 116). С експертиза на вещото лице Людмил Великов пазарната стойност на имота е определена на 48 230 лева (л. 126).

С протокол от 07.01.2022 г. ЧСИ е насрочила публична продажба от 21.01.2022 г. до 21.02.2022 г. при начална тръжна цена в размер на 37 932 лева, определена на осн. чл. 485 ГПК (л. 147).

Изготвено е обявление за продажба в срока по чл. 487, ал. 1 ГПК, което съдържа всички реквизити, предвидени в цитираната норма (л. 152). Продажбата е разгласена по установения в чл. 487, ал. 2 ГПК ред, като за приемането на преписката по публичната продажба, съдържаща протокол по чл. 487, ал. 3 от ГПК, е съставен Приемо-предавателен протокол с вх. № 39/20.01.2022 г. на РС – Варна (л. 157).

В хода на публичната продажба, въз основа на Удостоверение по чл. 456 ГПК изх. № 3875/15.02.2022 г. по описа на ЧСИ Красимира Костова-Данова, № 718 в КСЧИ, с район на действие Окръжен съд – Варна, с Разпореждане на ЧСИ Станислава Янкова от 18.01.2022 г. (л. 185 – гръб), към изп. дело № 20217190400672 е присъединен като възискател СТ. Д. СТ., ЕГН ***** – с изп. дело № 20217180401091 по описа на ЧСИ Красимира Костова-Данова, № 718 в КСЧИ, въз основа на Изпълнителен лист, издаден на 25.08.2021 г. на осн. Заповед за незабавно изпълнение по чл. 417 ГПК № 4388/24.08.2021 г. по ч.гр.д. № 2233/2021 г. по описа на Районен съд – Варна, XVIII състав.

Публичната продажба е проведена в сградата на РС – Варна; в обявения срок са постъпили четири наддавателни предложения, депозирани, съгласно нормата на чл. 489, ал. 1 ГПК, в запечатани пликове с вх. номера и печат на РС - Варна, като предложената в тях цена е изписана с цифри и с думи, съгласно изискванията на чл. 489, ал. 2 ГПК.

Видно от протокол от 22.02.2022 г. (л. 210-211), след отваряне на предварителните предложения в присъствието на явилите се наддавачи, за купувач по публичната продажба е обявен Румен Янков Маринов, предложил в тайното наддаване най-висока цена за имота в размер на 41 777,77 лева. Отражено е, че след обявяване на купувача и проведено наддаване по реда на чл. 492, ал. 2 ГПК, за купувач е обявен СТ. Д. СТ., предложил най-висока цена за

недвижимия имот в размер на 53 157,77 лева. Протоколът е подписан от ЧСИ и купувача.

С Протокол от 23.02.2022 г. ЧСИ е насрочила предявяване на предварително разпределение по изп. дело за 14.03.2022 г. (л. 214).

На 08.03.2022 г. обявеният за купувач СТ. Д. СТ. с платежно нареждане за кредитен превод е внесъл по сметка на ЧСИ цялата сума по публичната продан в размер на 53 157,77 лева (л. 235).

С Определение № 971 от 10.03.2022 г. по в. гр. д. № 523/2022 г. по описа на Окръжен съд – Варна, II състав, образувано по жалба вх. № 2334/18.02.2022 г. от М. В. Д. за спиране действията на ЧСИ по изнасяне на публична продан на недвижим имот – ателие № 3, представляващо самостоятелен обект в сграда с адрес: гр. Варна, ул. ****, поради несеквестрируемост на имота, изпълнителните действия по изп. дело № 20217190400672 по описа на ЧСИ Станислава Янкова са спрени до приключване на производството по гр. д. № 523/2022 г. по описа на ВОС (Л. 237-238).

С Решение № 403 от 31.03.2022 г. по в. гр. д. № 523/2022 г. по описа на Окръжен съд – Варна, II състав, е оставена без уважение жалба вх. № 2334/18.02.2022 г. от М. В. Д., в качеството ѝ на длъжник, срещу насочване на изпълнението върху недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в жилищна сграда, находяща се в гр. Варна, ул. „****“, представляващ ателие № 3, ет. 6, поради несеквестрируемост на имота и на осн. чл. 444, т. 7 от ГПК (л. 253-257).

С обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот от 11.04.2022 г. процесният недвижим имот е възложен на СТ. Д. СТ. (л. 259-260).

От М. В. Д. е подадено Заявление рег. № АУ0153388Н/14.02.2022 г. до Главния архитект на Община Варна за издаване на разрешение за промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда, а именно: ателие за творческа дейност, находящо се в гр. Варна, ул. ****, ателие № 3, при условията на чл. 147а от ЗУТ, като обектът след промяната да е жилище (л. 168). Доказателства за промяна на предназначението на процесния самостоятелен обект по изп. дело не са налични.

Предвид така установеното, съдът приема следното:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срока по чл. 436, ал.1 ГПК от легитимирано лице съобразно чл. 435, ал. 3 от ГПК. Разгледана по същество, съдът намира същата за неоснователна по следните съображения:

Разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК дава възможност на длъжника да обжалва постановлението за възлагане поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. В случая такива оплаквания не са наведени. Твърдението на жалбоподателката е за извършено нарушение чрез насочване на публичната продан към несеквестрируем имот по смисъла на чл. 444, т. 7 ГПК. В т. 8 от ТР № 2/2013 г. от 26.06.2015 г. ВКС е направил ясно разграничение на действията при публична продан и следващото я постановление за възлагане, които подлежат на проверка при обжалване в настоящата хипотеза. Несеквестрируемостта не е включена в предмета на проверка от съда при обжалване на постановление за възлагане. Същата подлежи на обжалване по реда на чл. 435, ал. 2, т. 2 от ГПК. Видно от материалите по изпълнителното дело, длъжникът М. В. Д. два пъти е сезирала Окръжен съд – Варна, с жалби по реда на чл. 435, ал. 2, т. 2 от ГПК, като с Решение № 1722 от 18.11.2021 г. по гр. д. № 2758/2021 г. по описа на ВОС, I състав, и Решение № 403 от 31.03.2022 г. по в. гр. д. № 523/2022 г. по описа на ВОС, II състав, жалбите са оставени без уважение.

Настоящият съдебен състав не намира, че по делото са налице нови обстоятелства, които да налагат нови изводи.

От материалите по делото се установява, че самостоятелният обект, предмет на публичната продан, е ателие за творческа дейност, а не жилище, поради което същият не попада в обхвата на чл. 444, т. 7 ГПК. Представено е заявление за промяна на неговото

предназначение при условията на чл. 147а от ЗУТ, но доказателства за извършена промяна в тази насока не са ангажирани по делото. Освен това, горното заявление е с дата 14.02.2022 г., т. е. подадено е след насочването на изпълнението върху този нежилищен обект. Към момента на насочване на изпълнението към процесния самостоятелен обект, последният е бил секвестрируем.

С нормата на чл. 444, т. 7 от ГПК е уредено, че изпълнението не може да бъде насочено върху жилището на длъжника, ако той и никой от членовете на семейството му, с които живее заедно, нямат друго жилище. Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, том I, рег. № 612, дело № 35 от 2021 г., жалбоподателката се е разпоредила със свой собствен личен недвижим имот, а именно: апартамент 20, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.4502.272.29.20, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“, бл. 302, вх. 3, ет. 4, със застроена площ 56,72 кв. м, като е прехвърлила 97 % ид. ч. от собствеността върху същия на дъщеря си Велислава М.а и 3 % ид. ч. - на малолетния си син Андрей Мумджиев. Няма спор, че малолетният син на М.Д. е член на нейното семейство. Освен това, към датата на вписаната на 22.10.2018 г. възбрана върху процесното Ателие № 3 въз основа на Обезпечителна заповед от 16.10.2018 г. по гр. д. № 2362/2018 г. по описа на ОС – Варна, апартамент № 20 е бил несеквеструемо жилище, като настоящият съдебен състав намира, че с продажбата му длъжникът сам се е лишил от единственото си жилище, поради което не може да се ползва от закрилата за несеквестрируемост по чл. 444, ал. 7 ГПК.

Отделно, съдът следва да отбележи, че по изпълнителното дело не са налични каквито и да е доказателства относно невъзможността продаженият с НА № 35, том I, рег. № 612, дело № 35 от 2021 г., апартамент № 20 да бъде използван по предназначение.

Поради изложеното, съдът намира, че депозираната жалба е неоснователна и следва да бъде оставена без уважение.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба вх. № 6492/27.04.2022 г. от М. В. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. ****, в качеството ѝ на длъжник по изпълнително дело № 20217190400672 по регистъра на ЧСИ Станислава Янкова, рег. № 719 в КСЧИ, с район на действие Окръжен съд – Варна, срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 11.04.2022 г.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____