

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 722

гр. Бургас, 28.03.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и осми март през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росица Ж. Темелкова

Членове: Таня Т. Русева Маркова
Елеонора С. Кралева

като разгледа докладваното от Елеонора С. Кралева Въззивно гражданско
дело № 20222100500080 по описа за 2022 година

Производството по делото е по реда на чл.436 и сл. ГПК.

Постъпила е жалба от „Топ билдингс“ ЕООД, ЕИК 200785065, със седалище и
адрес на управление гр.Айтос, ул.“Гоце Делчев“ № 48, представлявано от Ш А,
подадена чрез пълномощник адв.П.Ч., **против** действия на ЧСИ Ивелина Божилова –
рег.№ 800 с район на действие БОС, по изпълнително дело № 20128000400368,
изразяващи се в извършени на 27.09.2021 г. **4 броя описи на недвижими имоти с**
Протокол за опис на сграда с идентификатор № 51500.21.41.1, Протокол за опис на
сграда с идентификатор № 51500.21.41.2, Протокол за опис на сграда с идентификатор
№ 51500.21.41.3 и Протокол за опис на сграда с идентификатор № 51500.21.41.4, по
КККР на гр.Несебър.

Жалбоподателят твърди, че с Нотариален акт за учредяване на договорна
ипотека длъжникът „Делта строй 2003“ ООД, ЕИК 102877180, е ипотекирал в полза на
„СИБАНК“ ЕАД поземлен имот с идентификатор 51500.21.41 по КККР на гр.Несебър,
ведно с правото на строеж за изграждане в имота на обект „Апартаментен хотел с
ресторант, магазин и фитнес център“, състоящ се по проект от 4 свързани блока „А“,
„Б“, „С“ и „Д“, в които са предвидени за изграждане 155 самостоятелни обекта.
Впоследствие строителството в имота е било осъществено и сградите, респ.
изградените в тях 155 СОС са апортирани от длъжника в капитала на „Топ билдингс“
ЕООД през 2009 г. Поради неплащане на задълженията на длъжника, кредиторът
„СИБАНК“ ЕАД е образувал първоначално ИД № 3/2010 г. по описа на ЧСИ Трифон
Димитров, което впоследствие е прехвърлено за продължаване на изпълнителните
действия на ЧСИ Ивелина Божилова, при която е образувано настоящото ИД 368/2012
г. по нейния опис. Твърди се, че на 27.09.2021 г. ЧСИ Божилова е извършила описи на

четирите сгради в поземления имот и изградените в тях 155 СОС, собствени на жалбоподателя, с описание по ипотечния акт, а не съобразно реалното им изпълнение. Сочи се, че към момента на налагане на възбрана върху имотите през 2010 г., същите са били в собственост и във владение на жалбоподателя. Извършените на 27.09.2021 описи се оспорват като незаконосъобразни, като се излагат следните съображения – представител на жалбоподателя не е бил допуснат да присъства на описите; ипотеката не се разпростира върху сградите и изградените в нея СОС, тъй като не е изрично уговорено в ипотечния акт да засегне бъдещите сгради, длъжникът не е бил собственик на ипотекирания имот към момента на ипотеката, изграденото е различно от одобреното право на строеж по архитектурните проекти, като по този начин са нарушени нормите на чл.166, чл.167 и чл.170 ЗЗД. Сочи се, че с извършването на апорта жалбоподателят валидно е придобил правото на собственост върху апортираните обекти, поради което ЧСИ Божилова неправилно е насочила изпълнението върху вещи, които не принадлежат на длъжника. В тази връзка се счита, че обжалваните описи са нищожни, формално съставени и подписани, в тях липсват реквизитите по чл.484, ал.1, т.4 и 5 ГПК, а с недопускането на жалбоподателя до участие в описите са нарушени неговите права. По горните съображения моли съда да отмени обжалваните описи на основание чл.435, ал.4 ГПК. Към жалбата са приложени писмени доказателства.

В срока по чл.436, ал.3 ГПК са постъпили възражения от вискателя „Обединена българска банка“ АД (правоприемник на „СИБАНК“ ЕАД), в което са изложени съображения за недопустимост, а по същество за неоснователност на жалбата и се моли за оставянето ѝ без разглеждане, респ. без уважение. Приложени са писмени доказателства.

Не са постъпили възражения от длъжника „Делта строй 2003“ ЕООД и от останалите участници по изпълнителното дело, не се вземат становища по жалбата.

На основание чл.436, ал.3, изр.последно ГПК са представени мотиви от ЧСИ Ивелина Божилова във връзка с обжалваните изпълнителни действия, като е изразено становище за недопустимост и неоснователност на жалбата. Прилага копие на изпълнителното дело.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид изложените в жалбата доводи, съображенията на съдебния изпълнител, приложените по изпълнителното дело доказателства и като съобрази разпоредбите на закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Изпълнително дело № 20128000400368 по описа на ЧСИ Ивелина Божилова е образувано по молба на „СИБАНК“ ЕАД срещу длъжника „Делта строй 2003“ ООД (сега – ЕООД), въз основа на изпълнителен лист от 16.12.2009 г. по ч.гр.д.№ 812/2009 г. по описа на РС-Айтос, за събиране на парични задължения по необслужван от длъжника

Договор за банков кредит. Първоначално е било образувано ИД № 20108010400003 по описа на ЧСИ Трифон Димитров, което е било прехвърлено за продължаване на изпълнителните действия на ЧСИ Божилова. Правоприемник на „СИБАНК“ ЕАД, респ. взыскател по изпълнителното дело е „Обединена българска банка“ АД.

Принудителното изпълнение е насочено върху недвижими имоти, ипотекирани от длъжника в полза на банката-взыскател с Нотариален акт № 101, том XXXV, рег.№ 17867, дело № 6701/02.11.2007 г. на нотариус Стоян Ангелов, с който „Делта строй 2003“ ООД е учредило договорна ипотека в полза на „Стопанска и инвестиционна банка“ (СИБАНК АД) като обезпечение на вземането на банката по договор за банков кредит в размер на 3 750 000 евро, отпуснат за рефинансиране на други кредити на дружеството, както и на физически лица. Видно от нотариалния акт ипотекираните имоти са най-общо две групи – в т.2 „А“ от НА ипотека е учредена върху ПИ № 51500.21.41 по плана на землището на гр.Несебър, м.„Бостанлъка“, ведно с правото на строеж за изграждане в горния имот на обект: „Апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център“ в гр.Несебър, м.„Бостанлъка“, състоящ се от четири свързани блока А, В, С и Д, със застроена площ от 2313,72 кв.м. и обща застроена разгърната площ от 9565,38 кв.м., КИНТ 1,2 и кота корниз 10м., съгласно издадено разрешение за строеж № 78/19.09.2007г. и одобрен проект, а в т.2 „Б“ от НА е учредена ипотека върху конкретно описани апартаменти, находящи се в сградата, изградена в УПИ III-61003 в кв.83 по плана на гр.Несебър, представляващ ПИ с идентификатор 51500.204.58, като не се спори, че тези апартаменти са различни от изградените впоследствие 155 бр. апартаменти в посочените в т.А от нотариалния акт четири свързани блока в ПИ № 51500.21.41. Банката е подновила договорната ипотека с молба по чл.172 ЗЗД, вписана в Службата по вписванията, в която ипотекираните имоти са описани по идентичен начин с тези в нотариалния акт от 2007 г.

По делото се установява и не се спори, че след като процесните 155 бр. апартаменти са били изградени в ПИ с идентификатор 51500.21.41, **имотите са били апортирани от „Делта строй 2003“ ООД в капитала на дружеството-жалбоподател „Топ Билдингс“ ООД**, като са подробно описани в дружествения договор, вписан в Агенцията по вписванията през 2009 г.

По молба на взыскателя „ОББ“ АД изпълнението е насочено към процесните недвижими имоти, ипотекирани в полза на банката. Насрочени са описи на имотите, които са извършени с 4 броя протоколи за опис от 27.09.2021 г., които са предмет на обжалване с настоящата жалба от „Топ билдингс“ ЕООД.

С оглед така установените факти, Бургаският окръжен съд намира депозираната жалба от „Топ билдингс“ ЕООД за недопустима, поради което не следва да бъде разглеждана по същество. Съображенията на съда са следните:

На първо място следва да се уточни качеството на жалбоподателя в настоящото

изпълнително дело, като в тази връзка, съдът не споделя становището му, че същият е трето лице по смисъла на чл.435, ал.4 ГПК и позоваването му на тази норма.

Жалбоподателят „Топ Билдингс“ ЕООД има качеството на ипотекарен длъжник по изпълнителното дело. Не е спорно, че принудителното изпълнение е насочено върху недвижими имоти, които са собственост на „Топ Билдингс“ ЕООД, макар да не е длъжник по изпълнителния лист, въз основа на който е образувано изпълнителното производство. Не е спорно също, а и се установява от писмените доказателства по делото, че процесните имоти, вкл. 155 бр. апартаменти, са придобити от него чрез апортна вноска в капитала на дружеството, извършена от длъжника „Делта Строй 2003“ ООД, вписана в ТР и СВп. Апортът е извършен след учредяването на договорната ипотека от длъжника „Делта Строй“ ЕООД в полза на „СИБАНК“ ЕАД (понастоящем „ОББ“ АД) с нотариален акт № 101/2007 г. Предвид обстоятелството, че „Топ Билдингс“ ЕООД има качеството на частен правоприемник на „Делта строй 2003“ ООД, то на основание чл.429, ал.3 ГПК субективните предели на изпълнителния лист срещу длъжника се разпростират и върху дружеството-жалбоподател. С оглед на това, жалбоподателят е ипотекарен длъжник и имат правното положение на длъжника в изпълнителното производство, като отговаря за задължението само до размера на цената на ипотекираната вещ. В този смисъл са и задължителните разяснения на ВКС, дадени в ТР № 4/2017 г. на ОСГТК на ВКС. Ето защо, „Топ билдингс“ ЕООД не се явява трето лице по смисъла на чл.435, ал.4 ГПК, а има качеството на ипотекарен длъжник, върху чието имущество кредиторът е насочил изпълнението за реализиране на вземането си. Поради това жалбоподателят неоснователно се позовава на цитираната норма, а доводите му за упражнявано от него владение върху имотите са ирелевантни в конкретния случай. Затова жалбата му следва да се разгледа в закрито, а не в открито съдебно заседание.

Предвид обстоятелството, че настоящият жалбоподател има процесуалното качество на длъжник, тъй като изпълнението е насочено върху собствените му недвижими имоти, обременени с ипотека, той имат правото да обжалват 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.2 ГПК, длъжникът може да обжалва: 1/ постановлението за глоба; 2/ насочването на изпълнението върху имущество, което смята за несеквестируемо; 3/ отнемането на движима вещ или отстраняването му от имот, поради това, че не е уведомен надлежно за изпълнението; 4/ отказа на съдебния изпълнител да извърши нова оценка по реда на чл.468, ал.4 и чл.485 ГПК; 5/ определянето на трето лице за пазач, ако не са спазени изискванията на чл.470, както и в случаите по чл.486, ал.2 ГПК; 6/ отказа на съдебния изпълнител да спре, да прекрати или да приключи принудителното изпълнение; 7/ постановлението за разноските. 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.

В случая е видно, че в жалбата не се сочи нито едно действие, което да попада в горните хипотези. Жалбоподателят атакуват извършените на 27.09.2021 г. четири описа на недвижими имоти, като неправилни и незаконосъобразни, а като основание за обжалването е посочено неуведомяването му за описите и оспорва ипотечното право на кредитора. Следва да се има предвид, че в ГПК е ограничена възможността за обжалване действията на съдебния изпълнител, като същата е сведена до изчерпателно изброените актове, подлежащи на обжалване от определен кръг лица и на лимитативно посочените в закона основания, което изключва всяко разширително тълкуване на разпоредбите относно обжалване действията на съдебния изпълнител. В този смисъл, съгласно задължителните разяснения на ВКС, дадени в ТР № 2/26.06.2015 г. по тълк.д. № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, насрочването на опис и извършването му не са сред изброените действия, които могат да се обжалват от длъжника, респ. от ипотечарния длъжник. Наведените от жалбоподателя доводи за незаконосъобразност на обжалваните действия на ЧСИ не попадат в предметния обхват на чл.435, ал.2 ГПК. Изброяването в посочената разпоредба на действията, подлежащи на обжалване е изчерпателно и поради това действията на съдебния изпълнител, които не са посочени в закона не подлежат на съдебен контрол по пътя на обжалването. От съдържанието на настоящата жалба е видно, че не се обжалват действия, визирани в нормата на чл.435, ал.2 ГПК, наведените в жалбата твърдения не попадат в предметния обхват на цитираната норма и не представляват действия на съдебния изпълнител, които да подлежат на самостоятелен инстанционен контрол, съгласно цитираното ТР № 2/26.06.2015 г. по тълк.д. № 2/2013 г. на ВКС, ОСГТК. А оплакванията относно съществуването на ипотечното право на вискателя касаят въпроси, които не могат да се разглеждат в настоящото производство, а по реда на исковия процес.

Предвид изложеното и обстоятелството, че настоящата жалба е извън предметния обхват на основанията, установени в чл.435, ал.2 ГПК, в които законодателят е предвидил възможност за обжалване действията на ЧСИ, се налага извода, че така депозираната жалба е недопустима. Съдът не е обвързан с произнасяне по недопустима жалба, поради което същата следва да бъде оставена без разглеждане, а производството по делото следва да бъде прекратено.

Мотивиран от горното, Бургаският Окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на „Топ билдингс“ ЕООД, ЕИК 200785065, със седалище и адрес на управление гр.Айтос, ул.“Гоце Делчев“ № 48, представлявано от Ш А, подадена чрез пълномощник адв.П.Ч., **против** действия на

ЧСИ Ивелина Божилова – рег.№ 800 с район на действие БОС, по изпълнително дело № 20128000400368, изразяващи се в извършени на 27.09.2021 г. **4 броя описи на недвижими имоти с** Протокол за опис на сграда с идентификатор № 51500.21.41.1 по КKKP на гр.Несебър, Протокол за опис на сграда с идентификатор № 51500.21.41.2 по КKKP на гр.Несебър, Протокол за опис на сграда с идентификатор № 51500.21.41.3 по КKKP на гр.Несебър и Протокол за опис на сграда с идентификатор № 51500.21.41.4 по КKKP на гр.Несебър.

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д.№ 80/2022 г. по описа на БОС.

Определение подлежи на обжалване пред Апелативен съд Бургас, в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____