

# РЕШЕНИЕ

№ 243

гр. Пловдив, 21.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VII СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Стефка Т. Михова

Членове: Борис Д. Илиев  
Николай К. Стоянов

при участието на секретаря Ангелинка Ил. Костадинова  
като разгледа докладваното от Борис Д. Илиев Въззивно гражданско дело № 20245300500095 по описа за 2024 година

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

Делото е образувано по жалба на А. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*, и Х. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез пълномощника им адв. Н. Д., в качеството им на трети лица, против действията на съдебния изпълнител по изпълнително дело №20239110401459 по описа на ЧСИ Петя Николова, рег. №911, по налагане на възбрана върху недвижим имот-самостоятелна жилищна сграда с идентификатор 47295.43.1\*\*, изградена в северната част на поземлен имот с идентификатор 47295.43.13\*\*, находящ се в с. М., м. „\*\*\*“. В жалбата се твърди, че посочената сграда, върху която била наложена възбрана, била собственост на жалбоподателите, които нямат качеството на длъжници по изпълнителното дело, поради което се иска отмяна на действията на съдебния изпълнител по налагане на възбрана върху имота.

Ответната страна по жалбата- вискателят по изпълнителното дело „Кредитна агенция България“ ООД, ЕИК 202328446, чрез пълномощника си по делото адв.Т. М., изразява становище, че жалбата е неоснователна, тъй като върху имота е била учредена ипотека за обезпечаване на дълга на длъжника „Билд експерт БГ“ ЕООД.

Присъединеният вискател по изпълнителното дело ТД на НАП- Пловдив, чрез пълномощника си юрк. Д. А., в съдебно заседание изразява становище, че жалбата е неоснователна.

Останалите страни по изпълнителното дело- длъжниците „Билд експерт БГ“

ЕООД и В. А. К. и ипотекарният длъжник „Хилтоп Марково“ ЕООД не вземат становище по жалбата.

В писмените си мотиви по обжалваните действия съдебният изпълнител изразява становище, че жалбата е неоснователна.

Пловдивският окръжен съд, за да се произнесе намери за установено следното:

Изпълнително дело №20239110401459 по описа на ЧСИ Петя Николова, рег. №911, е образувано на 30.11.2023г. по молба на „Кредитна агенция България“ ООД въз основа на издаден изпълнителен лист в полза на дружеството за събиране на парично вземане срещу длъжниците „Билд експерт БГ“ ЕООД и В. А. К.. С молбата взискателят е поискал насочване на изпълнението върху жилищна сграда с идентификатор 47295.43.13\*\*, находяща се в с. М., м. „\*\*\*“. От представения по делото нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 31.03.2022г. се установява, че за обезпечаване на вземането на „Кредитна агенция България“ ООД към кредитополучателя „Билд експерт БГ“ ЕООД по договор за ипотечен кредит от 25.03.2022г. „Хилтоп Марково“ ООД е учредило в полза на кредитора „Кредитна агенция България“ ООД ипотека върху поземлен имот с идентификатор 47295.43.1340, находящ се в с. М., м. „\*\*\*“, ведно с правото на строеж на предвидените за изграждане в същия поземлен имот съгласно Разрешение за строеж №540/15.11.2021г., издадено от главния архитект на Община Родопи и одобрен технически инвестиционен проект от 03.08.2021г. три еднофамилни жилищни сгради, всяка от които със застроена площ от 65 кв.м. и РЗП- 151,93 кв.м. С писмена молба от 08.12.2022г. /л.99-100 от изп.д./, вписана в Службата по вписванията- Пловдив, „Кредитна агенция България“ ООД е поискала частично заличаване на договорната ипотека по отношение на 2/3 идеални части от поземлен имот с идентификатор 47295.43.\*\*, находящ се в с. М\*\*, м. „\*\*\*“, както и по отношение на две цели еднофамилни двуетажни жилищни сгради, всяка от които със застроена площ от 65,63 кв.м. и РЗП- 151,93 кв.м., изградени съгласно Разрешение за строеж №540/15.11.2021г., издадено от главния архитект на Община Родопи и одобрен технически инвестиционен проект от 03.08.2021г., в гореописания поземлен имот, които са в степен на завършеност „груб строеж“ и са нанесени в КККР като сграда с идентификатор 47295.43.1\*\* и сграда с идентификатор 47295.43.1\*\*. В молбата е посочено, че договорната ипотека запазва своето действие и не се заличава по отношение на 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 47295.43.1340, находящ се в с. М., м. „3\*\*\*“, както и по отношение на една цяла еднофамилна двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 65,63 кв.м. и РЗП- 151,93 кв.м., изградена съгласно Разрешение за строеж №540/15.11.2021г., издадено от главния архитект на Община Родопи и одобрен технически инвестиционен проект от 03.08.2021г., в гореописания поземлен имот, която е в степен на завършеност „груб строеж“ и е нанесена в КККР като сграда с идентификатор 47295.43.1\*\*. С нотариални актове за покупко- продажба на недвижим имот №51 и №52 от 21.12.2022г. /л.93-94 и 96-97 от изп.д./ „Хилтоп Марково“ ЕООД е продало на Г. К. З. общо 2/3

идеални части от поземлен имот с идентификатор 47295.43.\*\*, находящ се в с. М., м. „З\*\*\*“, както и самостоятелни жилищни сгради с идентификатори 47295.43.1\*\* и 47295.43.1\*\*, всяка от които със застроена площ от 65,63 кв.м. и РЗП- 151,93 кв.м., изградени съгласно Разрешение за строеж №540/15.11.2021г., издадено от главния архитект на Община Родопи и одобрен технически инвестиционен проект от 03.08.2021г., съответно в средната и южната част на гореописания поземлен имот, които са в степен на завършеност „груб строеж“. С нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот №72 от 04.07.2023г. /л.88-89 от изп.д./ „Хилтоп Марково“ ЕООД е продало на А. Д. С. и Х. Д. С. 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 47295.43.\*\*, находящ се в с. М., м. „З\*\*\*“, както и самостоятелна жилищна сграда с идентификатор 47295.43.1340.1, със застроена площ от 65,63 кв.м. и РЗП- 151,93 кв.м., изградена съгласно Разрешение за строеж №540/15.11.2021г., издадено от главния архитект на Община Родопи и одобрен технически инвестиционен проект от 03.08.2021г., в северната част на описания поземлен имот, която е в степен на завършеност „груб строеж“. С разпореждане на съдебния изпълнител от 30.11.2023г. е била наложена възбрана и насрочен опис на 15.12.2023г. върху жилищна сграда с идентификатор 47295.43.1\*\*, находяща се в с. М., м. „З\*\*\*“. Възбраната е била вписана в Службата по вписванията- Пловдив на 04.12.2023г.

Жалбата на А. Д. С. и Х. Д. С. е процесуално допустима, тъй като е подадена в срок и срещу подлежащ на обжалване акт на съдебния изпълнител. Жалбоподателите са били уведомени за наложената възбрана върху имота на 05.12.2023г., а жалбата е подадена на 19.12.2023г., т.е. в рамките на двуседмичния срок по чл.436, ал.1 от ГПК. Жалбата е допустима в хипотезата на чл.435, ал.4 от ГПК, доколкото жалбоподателите твърдят, че имат качеството на трети лица за принудителното изпълнение и са във владение на сградата, върху която е насочено същото. Действително ипотекарният длъжник, т.е. лицето, учредило ипотека върху свой имот за обезпечаване на чуждо задължение, няма качеството на трето лице в изпълнителното производство, а е страна в същото, тъй като съгласно разпоредбата на чл.429, ал.3 от ГПК изпълнителният лист срещу длъжника има сила и срещу него. При положение обаче, че жалбоподателите оспорват, че собственият им имот обезпечава задължението на длъжниците по изпълнителното дело, т.е. оспорват качеството си на ипотекарни длъжници и на страни по изпълнителното дело, то следва да се приеме, че имат право да обжалват изпълнителните действия при условията на чл.435, ал.4 от ГПК, а дали в действителност върху имота съществува ипотечно право е въпрос по основателността на жалбата. По делото няма спор, а и се установява от протокола за извършения на 15.12.2023г. по изпълнителното дело опис на сградата, че жалбоподателите са във владение на същата.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

От приложените по делото писмени доказателства се установява, че на 31.03.2022г. върху процесния поземлен имот с идентификатор 47295.4\*\*\*, ведно с

правото на строеж на предвидените за построяване в него съгласно издаденото разрешение за строеж и одобрения проект три жилищни сгради, е била учредена от собственика му „Хилтоп Марково“ ЕООД и вписана договорна ипотека за обезпечаване задължението на „Билд експерт БГ“ ЕООД по договор за ипотечен кредит от 25.03.2022г., сключен с „Кредитна агенция България“ ООД. Така учредената и вписана ипотека върху поземления имот разпростира действието си и върху построените в него след учредяване на ипотека сгради, индивидуализирани в нотариалния акт с издаденото за тях разрешение за строеж и одобрен проект / в този смисъл е трайната практика на ВКС- Решение № 39 от 24.03.2014 г. по гр. дело № 5059/2013 г. на ВКС, I г. о., Решение № 111 от 25.07.2014 г. по гр. дело № 4005/2013 г. на ВКС, III г. о., Решение № 113 от 25.07.2014 г. по гр. дело № 4514/2013 г. на ВКС, III г. о., Решение № 142 от 01.07.2014 г. по гр. дело № 396/2014 г. на ВКС, I г. о. и Решение № 188 от 24.10.2014 г. по гр. дело № 424/2014 г. на ВКС, III г. о., Решение № 149 от 2.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3383/2014 г., II г. о., Решение № 385 от 08.05.2015г. на ВКС по гр.д. №1069/2014г., 4- то гр.о./. От представените по изпълнителното дело писмени доказателства се налага изводът, че след учредяване на ипотека в имота са били изградени трите сгради, правото на строеж върху които е било включено в ипотека, като същите са били нанесени в кадастралната карта и кадастралните регистри с идентификатори 47295.43.1\*\*, 47295.43.13\*\*, и 47295.43.1\*\*. С писмена молба от 08.12.2022г., вписана в Службата по вписванията- Пловдив, ипотекарният кредитор „Кредитна агенция България“ ООД е поискал заличаване на договорната ипотека върху 2/3 идеални части от поземления имот и върху сгради с идентификатори 47295.43.13\*\*, и 47295.43.13\*\*, които на 21.12.2022г. са били продадени от „Хилтоп Марково“ ЕООД на третото лице Георги Константинов Зисов. На 04.07.2023г. жалбоподателите А. Д. С. и Х. Д. С. са придобили по силата на договор за покупко-продажба от „Хилтоп Марково“ ЕООД процесната жилищна сграда с идентификатор 47295.43.13\*\*, върху която към датата на сключване на сделката е имало учредена и незаличена договорна ипотека за обезпечаване на вземането на „Кредитна агенция България“ ООД към „Билд експерт БГ“ ЕООД по договор за ипотечен кредит от 25.03.2022г. Съгласно разпоредбата на чл.173, ал.1 от ЗЗД кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочитително от цената на ипотекираният имот, в чиято собственост и да се намира той. Предвид горното ипотекарният кредитор „Кредитна агенция България“ ООД има право да насочи принудителното изпълнение за събиране на вземането си спрямо „Билд експерт БГ“ ЕООД по договор за ипотечен кредит от 25.03.2022г. върху собствената на жалбоподателите жилищна сграда с идентификатор 47295.43.13\*\*, а подадената от тях жалба срещу насочването на изпълнението чрез налагане на възбрана върху имота е неоснователна.

Неотносими за изхода на делото са доводите на жалбоподателите, че съгласно сключения от тях предварителен договор с „Хилтоп Марково“ ЕООД те следвало да закупят сграда №3 съгласно одобрения технически проект в северната част на

имота, която била погрешно заснета в кадастъра с идентификатор 47295.43.1\*. С предварителния договор не се извършва прехвърляне на вещни права, поради което и по силата на същия жалбоподателите не са придобили такива върху посочената в него сграда. Ето защо и уговорките в последния за без значение за изхода на делото. От значение са уговорките между страните в окончателния договор от 04.07.2023г., сключен във формата на нотариален акт, по силата на който жалбоподателите са закупили жилищна сграда с идентификатор 47295.43.1\*\* със застроена площ от 65,63 кв.м. и РЗП- 151,93 кв.м., изградена съгласно Разрешение за строеж №540/15.11.2021г., издадено от главния архитект на Община Родопи и одобрен технически инвестиционен проект от 03.08.2021г., в северната част на описания поземлен имот, която е в степен на завършеност „груб строеж“. Видно от описанието на сградата в нотариалния акт, с който жалбоподателите са я закупили, същото е идентично с описанието на сградите в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, поради което се налага изводът, че жалбоподателите са закупили сграда, върху която е била учредена договорна ипотека за обезпечаване на чуждо задължение. Този факт е могъл да бъде установен от тях преди сключване на сделката при извършване на съответната справка в Агенцията по вписванията по името на собственика на имота „Хилтоп Марково“ ООД / удостоверение- л.44 от делото и справка- л.51-55 от изп.д./ или по партидата на поземления имот /л.49-50 от изп.д./. В случай, че те погрешно са считали, че купуват не описания в нотариалния акт имот, а друг имот, или че са били въведени в заблуждение за това обстоятелство или за наличието на ипотека върху имота, то разполагат с правото да искат унищожаване на сключения договор за покупко-продажба на основание чл.28 и чл.29 от ЗЗД. Ирелевантни за изхода на спора са доводите на жалбоподателите за погрешна номерация на сградите при нанасянето им в кадастралната карта. Учредената договорна ипотека обхваща и трите предвидени за построяване сгради в поземления имот и за наличието на такава е без значение номерацията им, извършена впоследствие при нанасянето на сградите в кадастралната карта /от север на юг или обратно/. След нанасянето на същите и получаването на съответните идентификатори с молба от 08.12.2022г. ипотекарният кредитор ясно е посочил върху кои от вече нанесените в кадастралната карта сгради с кои идентификатори желае вдигане на договорната ипотека и върху коя сграда желае запазването ѝ.

В обобщение се налага изводът, че обжалваните действия на съдебния изпълнител, с които е насочил изпълнението върху процесната сграда чрез налагане на възбрана върху същата, са законосъобразни, тъй като върху сградата има учредена ипотека за обезпечаване на вземането на вискателя, а жалбата е неоснователна и следва да се остави без уважение.

По изложените съображения Пловдивският окръжен съд

**РЕШИ:**

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба вх. №51437/19.12.2023г. на А. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*, и Х. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез пълномощника им адв. Н. Д., против действията на съдебния изпълнител по изпълнително дело №20239110401459 по описа на ЧСИ Петя Николова, рег. №911, по насочване на изпълнението чрез налагане на възбрана върху недвижим имот- самостоятелна жилищна сграда с идентификатор 47295.43.1\*\*, изградена в северната част на поземлен имот с идентификатор 47295.43.\*\* находящ се в с. М., м. „З\*\*\*“.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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