

# РЕШЕНИЕ

№ 306

гр. Пазарджик, 07.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК** в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев  
Димитър П. Бозаджиев

при участието на секретаря Лилия Г. Церовска  
като разгледа докладваното от Минка П. Трънджиева Въззивно гражданско дело № 20225200500474 по описа за 2022 година

Производството е по чл.435 ал.2 от Граждански процесуален кодекс.

Постъпила е жалба от К. Г. И. срещу насрочен опис на недвижим имот на 23.06.2022 година по изпълнително дело № дело № 20228880400155 по описа на служебния архив на ЧСИ Г.З.;

Жалбоподателят твърди , че на **13.01.2014г.**, придобил недвижим имот от К. Г. И. и И. Г. И., съгласно Нотариален акт за покупка продажба на недвижим имот № 23, том 1, рег.№ 356, нотариално дело № 18 на нотариус А.И., нотариус с район на действие РС Пазарджик, вписана в НК под № 423, вписан в СВ Пазарджик, под акт№ 58, т.1 дв.вх.№ 110/13.01.2014г., - Поземлен имот с идентификатор № 55155.503.249 /пет, пет, едно, пет, пет, точка, пет, нула, три, точка, две, четири, девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пазарджик, одобрени със Заповед РД-18-97/28.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със Заповед № КД-14-13- 426/11.05.2009г. на началника на СГКК Пазарджик, с адрес на поземления имот: гр.Пазарджик, ул. “К.В.” № 4 /четири/, с площ на поземления имот 94.00 кв.м. /деветдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, стар идентификатор - няма, номер на имота по предходен план 3028 /три хиляди двадесет и осем/, квартал 274 /двеста седемдесет и четири/, при съседи на поземления имот: ПИ № 55155.503.9554 /пет, пет, едно, пет, пет, точка, пет, нула, три, точка, девет, пет, пет, четири/;

ПИ № 55155.503.248 /пет, пет, едно, пет, пет, точка, пет, нула, три, точка, две, четири, осем/; ПИ № 55155.503.247 /пет, пет, едно, пет, пет, точка, пет, нула, три, точка, две, четири, седем/; ПИ № 55155.503.250 /пет, пет, едно, пет, пет, точка, пет, нула, три, точка, две, пет, нула/, заедно с построената в имота СГРАДА с <sup>1</sup> идентификатор № 55155.503.249.1 /пет, пет, едно, пет, пет, точка, пет, нула, три, точка, две,, четири, девет, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пазарджик, одобрени със Заповед РД-18-97/28.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение няма издадена заповед за изменение, в КККР, адрес на сградата: гр.Пазарджик, ул. “К.В.” № 4 /четири/, с площ 94.00 кв.м. /деветдесет и четири квадратни метра/, брой етажи: 2 /два/, трайно предназначение на сградата: жилищна сграда със смесено предназначение, номер по предходен план няма.

На 13.06.2022г. получил Съобщение изх.№ 5297/31.05.2022г. по изпълнително дело № 20228880400155 по описа на служебния архив на ЧСИ Г.З., рег.№ 888, район на действие Окръжен съд, с което бил уведомен, че на 23.06.2022г. от 14.00 часа е насрочен опис на този имот.

Направил справка по изпълнителното дело и установил , че то е образувано въз основа на Изпълнителен лист от 18.12.2014г. и Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК № 736 от 18.12.2014г. , и двете издадени по ч.г.д. 1456/2014г. по описа на РС Карлово. Изпълнителния лист бил издаден срещу праводателите на жалбоподателя в полза на “Сосиете Женерал Експресбанк” АД, ЕИК 813071350 за следните суми:

- 138 199,11 лв. / сто тридесет и осем хиляди сто деветдесет и девет лева и единадесет стотинки/ - непогасена главница, по Договор за овърдрафт Партньор от 04.04.2008г.
- 11 391.77 лв./ единадесет хиляди триста деветдесет и един лева и седемдесет и седем стотинки/ договорна лихва за забава за периода 26.01.2014г. до 13.12.2014г. .
- 2991. 82 две хиляди деветстотин деветдесет и един лева и осемдесет и две стотинки/ представляващи разноси за платена държавна такса за образуване на частното гражданско дело, както и законна лихва върху главницата от 16.12.2014г. до пълното ѝ погасяване.

За обезпечаване на вземането на “Сосиете Женерал Експресбанк” АД, ЕИК 813071350, К. Г. И. и И. Г. И. били учредили ипотека върху, описания имот.

Изпълнителното дело било образувано от “Банка ДСК “ АД, като правоприемник на “Сосиете Женерал Експресбанк” АД.

Жалбоподателят владеел имота от 13.01.2014 г., което било абсолютна процесуална предпоставка за допустимостта и основателността на жалбата.. Изпълнителното дело било образувано през 2022 година и едва сега започнало изпълнението.

Предмет на производството по обжалването по чл.435, ал.4 от ГПК била законосъобразността на действието на съдебния изпълнител и в него въпросът за собствеността на вещта, върху която е насочено принудителното изпълнение се разглежда, доколкото е необходимо да се установи законосъобразността или не на обжалваното действие.

Жалбоподателят нямал качеството на длъжник.

Допустимо било жалбоподателят да упражни потестативните си права по отношение на оспорването на паричното вземане, за което е насочено изпълнение на собствения ми недвижим имот.

Позовава се на погасителна давност по отношение на вземането , за което е издадена заповед за изпълнение.

Моли обжалваното действие да бъде отменено , да бъде задължен съдебният изпълнител да вдигне възбраната върху имота.

В проведеното открито съдебно заседание се поддържа ,че следва да бъдат преустановени действията по насочване на изпълнение върху имота изобщо.

Претендира разноси.

В срок е постъпил писмен отговор от Банка ДСК АД.

Считат , че жалбата е недопустима , тъй като жалбоподателят няма качеството на трето за изпълнението лице. Доводите за погасителна давност не следвало да се обсъждат в това производство.

Жалбоподателят не оспорвал , че е закупил недвижим имот , върху който е била учредена ипотека за обезпечаване вземането на банката.

Ипотеката е акцесорно право, което обезпечава възникнало или бъдещо парично вземане. Тя дава възможност на ипотекарния кредитор да изнесе на публична продажба ипотекирания имот и да се удовлетвори от неговата цена, в случай, че длъжникът не изпълни доброволно паричното си задължение. Веднъж възникнало, ипотечното право може да бъде осъществено независимо от извършени последващи разпоредителни сделки с ипотекирания имот и преминаване на собствеността върху други лица - чл. 173, ал. 1 ЗЗД.

Ипотеката се учредява чрез сложен фактически състав, елемент от който е вписването ѝ - чл. 166, ал. 1 ЗЗД. Вписването има конститутивно действие, тъй като с него възникват правните последици на ипотеката. Същевременно вписването има оповестително-защитно действие. Чрез него се дава гласност на ипотечното право по отношение на трети лица и се урежда конкуренцията на права, която би могла да се породят между няколко ипотекарни кредитори по отношение на един и същ имот или между ипотекарен кредитор и последващ собственик на имота. В първия случай ипотекарните кредитори се удовлетворяват по реда, в който са вписали ипотеките - чл. 153, вр. чл. 169, ал. 2 ЗЗД, а във втория случай прехвърлянето на собствеността върху имота от учредителя на ипотеката след нейното

вписване е непротивопоставимо на ипотекарния кредитор, който може да насочи изпълнение върху ипотекирания имот независимо от това в чия собственост се намира той - чл. 173, ал. 1 ЗЗД.

Моли производството да бъде прекратено , евентуално жалбата отхвърлена.

Частният съдебен изпълнител е изготвил мотиви.

Също излага доводи за недопустимост на жалбата , тъй като жалбоподателят бил ипотекарен длъжник.

Жалбоподателят излагал обстоятелства , от които било видно и безспорно , че е придобил недвижим имот с тежест.

Изпълнителното дело не било образувано през 2022 година, а много преди това.

Жалбата е разгледана в открито съдебно заседание.

Съдът , като прецени изложените доводи и доказателства по делото , за да се произнесе , взе предвид следното:

Жалбата е допустима.

Действително ВКС е приел по задължителен за съдилищата начин в свое Тълкувателно решение , цитирано от страните, че лицето , което е обезпечило чужд дълг със свой имот , тоест ипотекарния длъжник, не е трето за изпълнителното производство лице.

Конкретната хипотеза не е идентична.

Жалбоподателят е приобретател на недвижим имот, върху който се твърди, че е учредена ипотека за обезпечаване дълг на прехвърлителите, следователно той не е прекия ипотекарен длъжник е следва да му се осигури възможността да обжалва действията на съдебния изпълнител .Напълно възможно е например ипотека да не е подновена, което позволява на собственика да защити правата си. Конкретният случай не е такъв , тъй като видно от данните по делото е извършено подновяване на ипотека , а и не се излагат конкретни доводи в този смисъл.

По същество – жалбата е неоснователна.

Не е спорно по делото , че с цитирания в нея нотариален акт жалбоподателят е придобил недвижимия имот.

Към момента на придобиването му върху него е била учредена ипотека за обезпечаване дълг на собствениците му. В нотариалния акт , с който е сключена сделката изрично е отбелязано ,че на приобретателя е известно , че върху имота е учредена ипотека за обезпечаване дълга на прехвърлителите.

Според нормата на чл. 173, ал. 1 ЗЗД ипотекарният кредитор има право да се удовлетвори предпочтително по реда на чл. 174 ЗЗД от цената на имота, реализирана при публичната продажба, независимо в чия собственост се намира.

Правилно изпълнението е насочено върху имота и обстоятелството ,че той в момента се намира във владение на жалбоподателя не се отразява на възможността за изпълнение по отношение на имота. Описа дори вече е извършен, като са предприети действия и по оценка на имота.

Възраженията за погасителна давност по отношение на обезпеченото вземане , не могат да бъдат осъждани в настоящото производство.

По изложените съображения , съдът намира ,че жалбата следва да бъде оставен без уважение.

## **РЕШИ:**

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба от К. Г. И. срещу насрочен опис на недвижим имот на 23.06.2022 година по изпълнително дело № дело № 20228880400155 по описа на служебния архив на ЧСИ Г.З..

Решението е окончателно.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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