

РЕШЕНИЕ

№ 155

гр. Варна, 09.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в закрито заседание на девети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев
Невин Р. Шакирова

като разгледа докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно гражданско дело № 20223100500238 по описа за 2022 година

Производството е по реда чл. 435, ал. 3 и сл. от ГПК.

Образувано е по повод жалба с вх. № 32979/17.12.2021г., подадена от „КАМЕЛИЯ ИВЕМО“ ЕООД, ЕИК 148064394 – длъжник по делото срещу две Постановления за възлагане от 02.12.2021г., издадени от ЧСИ Даниела Петрова - Янкова, рег. № 711 по изп.д. № 20157110400574, с които недвижими имоти, принадлежащи на длъжника и представляващи самостоятелни обекти с ид. **10135.2563.724.1.9**, с площ от 54.77 кв.м. и 4.9096% ид.ч. от общите части на сградата и обект с ид. **10135.2563.724.1.10**, с площ от 58 кв.м. и 5.3011% ид.ч. от общите части, разположени на втори етаж на сграда със смесено предназначение Хотел – Пансион, Ресторант, Жилища, построена в дворно място с ид. 10135.2563.74, находящо се в гр. Варна, вилна зона, ул. „Княз Борис I“ № 147 са възложени на купувача от публичната продан „КРЕДИТ ГРУП“ ООД, ЕИК 201056687 за сумата съответно от 71201 лева и от 75441 лева /л. 530 и 535/.

Жалбата е основана на оплаквания за незаконосъобразност на постановленията за възлагане, с доводи за ненадлежност на наддаването на проведената на 24.11.2021г. публична продан, както и възлагане на имотите не по най-високата предложена цена. Наддаването не е извършено надлежно доколкото изнесените на публична продан имоти изобщо не съставляват самостоятелни обекти на правото на собственост, респ. не биха могли да бъдат обект на разпоредителни сделки, нито на възлагане по публична продан. Обектите по своята същност представляват разширени хотелски стаи или хотелски апартаменти, а не са самостоятелни обекти и не могат да съществуват самостоятелно. И двата обекта въпреки присвоените идентификатори не отговарят на легалната дефиниция за „самостоятелен обект в сграда“ по § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР. От друга страна по отношение на

обект с д. 10135.2563.724.1.9 не е посочено предназначение, като същият не отговаря на изискванията за жилище по чл. 40, ал. 1 от ЗУТ /самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалет, както и складово помещение, в жилището или извън него/. Същото се отнася и за другия възложен обект с ид. 10135.2563.724.1.10, за който е посочено, че е „апартамент“. И двата възложени обекта са част от хотелска част на сградата – стаи/апартаменти за хотелско настаняване и не отговарят на изискванията за самостоятелни жилища, нито на тези за каквито и да било други самостоятелни обекти в сградата. Във възложените обекти няма обособена кухня, нито кухненски бокс, а такива не е възможно да бъдат обособени, тъй като още при проектирането и строеж на сградата за тези обекти не е предвидено да функционират самостоятелно като жилища. В обектите няма складово помещение, нито има такова прилежащо им извън тях, няма и възможност за обособяване на складово помещение. В обектите няма и коминни тела, а спалните на обектите граничат със стълбищна клетка, която е източник на повишен шум. Достъпът за тези обекти е през входа на хотелската част, която не представлява обща част на сградата, т.е. за тези обекти няма предвиден самостоятелен вход откъм улицата, а същите са разположени на втория етаж, т.е. достъпът до тях е невъзможен без да се премине през други обекти, които не съставляват общи части на сградата. Наред с това ВиК и ел. инсталацията на сградата са изградени по начин, по който е невъзможно обособяване на отделни партии за отчитане на потреблението във всеки обект. Като не отговарят на императивните изисквания на ЗУТ, ЗКИР и подзаконовите актове по прилагането им, в т.ч. и Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони възложените обекти не биха могли да съществуват самостоятелно и да бъдат годен обект на правото на собственост, нито на разпоредителни сделки и на публична продажба. Последното обуславя и ненадлежно наддаване по проведената продажба. Отправил искане в тази връзка да се отменят обжалваните постановления за възлагане с извод за незаконосъобразно постановяване.

В срока по чл. 436, ал. 2 от ГПК взискателят „Юробанк България“ АД депозирало възражение, обективизиращо съображения за недопустимост на жалбата с оглед основанията за обжалване на постановяването за възлагане по чл. 435, ал. 3 от ГПК. В случая доводите касаещи годността на възложените обекти като самостоятелни обекти на правото на собственост са несъставомерни по основаниято ненадлежно наддаване. Евентуално поддържа доводи за неоснователност на жалбата, като посочва, че разсъжденията дали продадените имоти са самостоятелни обекти или представляват хотелски апартаменти не кореспондират с нотариалния акт за собственост, така и с този за учредяване на договорна ипотека. Имотите имат статут на самостоятелни обекти, съгласно изискването на чл. 40, ал. 1 от ЗУТ – имат самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, баня и тоалетна. Ако обектите не бяха самостоятелно обособени, те нямаха да имат отделни идентификатори. Отправил искане поради всичко изложеното жалбата да се остави без уважение.

ЧСИ е изложил мотиви по обжалваните действия, съобразно които извършените

действия по изпълнението и възлагането на недвижими имоти при публична продажба са в рамките на закона.

Депозираната жалба е процесуално допустима, като подадена в срока по чл. 436, ал. 1 от ГПК, от процесуално легитимирано лице – длъжник в изпълнителния процес, срещу актове подлежащи на обжалване съгласно чл. 435, ал. 3 от ГПК, а именно постановления за възлагане на описаните имоти и удовлетворява изискванията за съдържание по чл. 260 и чл. 261 от ГПК.

СЪДЪТ, след като обсъди данните по изпълнителното дело и на основание чл. 437, ал. 3 от ГПК, приеме за установено следното:

Изпълнителното производство е образувано на 14.12.2015г. по молба на Община Варна въз основа на Акт за установяване на задължения по Декларация № МД-АУ-42/24.02.2015г., влязъл в сила на 17.06.2015г. срещу длъжника „КАМЕЛИЯ ИВЕМО“ АД, ЕИК 148064394 за заплащане на парични суми – задължения, под формата на данък върху недвижим имот, ведно със законна лихва от 04.12.2015г. и такса битови отпадъци, ведно със законна лихва от 04.12.2015г.

По искане на вискателя, принудителното изпълнение е било насочено върху собствени на длъжника недвижими имоти, представляващи самостоятелни обекти в сграда със смесено предназначение Хотел – Пансион, Ресторант, Жилища построена в дворно място, представляващо ПИ с ид. 10135.2563.74, находящ се в гр. Варна, ул. „Княз Борис I“ № 147, разположени на първи етаж – три хотелски апартамента и три двойни хотелски стаи и на втори етаж – хотелско студио и пет двойни хотелски стаи.

ПДИ е връчена на длъжника на 31.01.2016г.

Въз основа на Удостоверения по чл. 456 от ГПК по изпълнителното дело е присъединено вземането на Община Варна по изп.д. 20167110400998; вземането на Община Варна по изп.д. № 20187110400251; по изп.д. № 20207110400079; по изп.д. № 20207110400791; по изп.д. № 20217110400685 всички по описа на ЧСИ, рег. № 711, както и вземането на „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД по изп.д. по описа на ЧСИ, рег. № 808.

След извършен опис и оценка на възбранените недвижимите имоти – с ид. № 10135.2118.17, е насрочена първа публична продажба на 7 от самостоятелните обекти в сградата, при определена съответна начална цена 80% от експертната оценка за всеки, съответно 75440 лева за обект с ид. 10135.2563.724.1.10 и 71200 лева за обект с ид. 10135.2563.724.1.9 за времето от 24.10.2021г. до 24.11.2021г.

Съгласно експертно оценъчно заключение процесните имоти представляват обособени обекти с жилищно /хотелско/ предназначение в сграда със смесено предназначение, популярна като хотел-ресторант „Камелия“ в гр. Варна. Сградата е на 5 нива, с 15 обособени обекта, в т.ч. заведение за обществено хранене на ниво -1 и обекти със жилищно предназначение и друг вид самостоятелни обекти. Самостоятелен обект с ид. 9 е с площ от 54.77 кв.м. и се състои от дневна със спалня, входно антре и санитарно помещение, а самостоятелен обект с ид. 10 е самостоятелен жилищен обект с площ от 58 кв.м. и се

състои от коридор, две стаи и санитарен възел. Пазарната стойност на първия е 89000 лева, а на втория – 94300 лева.

На 23.11.2021г. по делото са постъпили две наддавателни предложения, както следва:

- вх. № 1132 от 23.11.2021г. от „Варна Кредит Груп“ ООД за участие в публична продан на Апартамент № 5, представляващ самостоятелен обект с ид. 10135.2563.724.1.10 с предложена цена в размер на 75441 лева, придружено с молба и вносна бележка за внесен по сметка на ЧСИ задатък от 10% /л. 472- 476/;

- вх. № 1133 от 23.11.2021г. от „Варна Кредит Груп“ ООД за участие в публична продан на самостоятелен обект с ид. 10135.2563.724.1.9 с предложена цена в размер на 71201 лева, придружено с молба и вносна бележка за внесен по сметка на ЧСИ задатък от 10% /л. 484- 488/.

В два отделни протокола от 25.11.2021г. за обявяване на постъпили наддавателни предложения и купувач в присъствие на явили се наддавач са отразени постъпилите по едно наддавателно предложение за всеки от двата самостоятелни обекта. Констатирано е, че наддавателните предложения са валидни, представени са в запечатани пликове, без разкъсвания , зачерквания и добавяния, предложената с тях цена е изписана цифром и словом, като наддавачът не попада в кръга на лицата посочени в чл. 490 от ГПК и е направил най-високото и единствено наддавателно предложение. Отражено е че не са направени устни наддавателни предложения по-високи в размер на един задатък, поради което е констатирано изчерпване на предложенията. С оглед така проведеното наддаване за купувач на имота е обявен единствения наддавач предложил най-високата цена „Варна Кредит Груп“ ООД за сумата от 75441 лева за самостоятелен обект с ид. 10135.2563.724.1.10, съответно за сумата от 71201 лева за самостоятелен обект с ид. 10135.2563.724.1.9 лв. Всеки от протоколите е подписан от наддавача – купувач и от ЧСИ.

С Протокол от 25.11.2021г. публичните продани за останалите пет самостоятелни обекта с ид. 10135.2563.724.1.6; 10135.2563.724.1.5; 10135.2563.724.1.4 и 10135.2563.724.1.7 и 10135.2563.724.1.8 са обявени за нестанапи поради неявяване на наддавачи.

След внасяне на разликата между предложената от купувача цена и внесения задатък за всеки от обектите, с обжалваните две Постановления за възлагане от 02.12.2021г., продадените недвижими имоти са възложени на купувача „ВАРНА КРЕДИТ ГРУП“ ООД.

При така установената фактическа обстановка, **СЪДЪТ** формира следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК, постановлението за възлагане може да се обжалва, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Под ненадлежно извършено наддаване законът има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения в действия предхождащи тази процедура. Проверката, която съдът извършва по отношение на постановлението за възлагане, се свежда до спазване на

процедурата по наддаването, т.е. дали са изпълнени разпоредбите на чл. 489 и чл. 490 от ГПК, дали имуществото е възложено по най - високата предложена цена и дали наддавателните предложения са отговаряли на изискванията на чл. 492 от ГПК /в този смисъл Решение № 239 от 09.10.2014г. по гр.д. № 2533 от 2014г. на ВКС, I ГО/. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена.

Установено е по делото, че обжалваните постановления са постановени по проведена първа публична продажба по смисъла на чл. 485, ал. 4 от ГПК. При обявяване на купувач по реда на чл. 492 от ГПК, съдебният изпълнител е спазил изискванията на посочената разпоредба, обявявайки постъпилите единствени за всеки от двата продавани обекта валидни наддавателни предложения, за което е съставил самостоятелни протоколи от 25.11.2021г. От данните по изпълнителното дело е установено, че в срока на публичната продажба са постъпили два броя наддавателни предложения за два различни самостоятелни обекти, входирани в канцеларията на ВРС и отразени във входящия регистър съответно под №№ 1132 и 1133 от 23.11.2021г. За участие в наддаването единствен наддавач, с право да наддава депозирал молби, придружени с доказателство за внесен задатък в изискуемия размер от 10% от началната цена, а НП са били редовни от формална и съдържателна страна. Единственият наддавач е направил само по едно наддавателно предложение за всеки от двата самостоятелни обекта, като посочил предложената от него цена с цифри и с думи и подал предложението си, придружено с квитанция за внесен задатък в запечатан плик. Предложенията са депозирани в канцеларията на ВРС и са отразени във входящия регистър. В съставените протоколи за обявяване на постъпили наддавателни предложения изрично е отразено, че наддавателните предложения са постъпили в запечатани пликове, без констатация за разкъсвания, зачерквания и добавяния и отварянето им е удостоверено в протоколите с подписа на ЧСИ. В частта относно изявленията направени пред органа, който го е съставил и пряко възприетите или извършени от него действия, протоколът за обявяване на НП, като официален документ притежава обвързваща съда материална доказателствена сила. Видно от отразеното в съдържанието му, при обявяване на купувач, ЧСИ е констатирал, че най-високата предложена цена по входирани писмени наддавателни предложения, изхожда от единствения наддавач „Варна Кредит Груп“ ООД за всеки от двата обекта и възлиза на продажната цена за всеки + 1.00 лв. Устно наддаване след трикратно питане от ЧСИ от предложената най-висока цена по писмено предложение с една стъпка, равна на един задатък не е осъществено. Поради изчерпване на предложенията, за купувач на имота е обявен единствения наддавач предложил най-висока цена. Следователно, процедурата по наддаване е надлежно спазена, а всеки от двата имота е възложен по най-високата предложена цена на единствения участник в продажбата. Протоколите за станалата продажба и обжалваните постановления за възлагане са подробни, пълни и изготвени по надлежния ред.

Поддържаният в жалбата водещ довод, обосноваващ ненадлежно извършено наддаване е, че продадените обекти не биха могли да съществуват самостоятелно и да бъдат

годен обект на правото на собственост, нито на публична продажба, като част от сграда със смесено предназначение не засяга нито един от законовите основания по чл. 435, ал. 3 от ГПК, като излиза извън предмета на допустимата проверка в това производство. Със съдебния акт по настоящото дело съдът дава разрешение по същество на въведения с жалбата спор за законосъобразността на извършените от съдебния изпълнител действия или бездействия в рамките на процесуалното правоотношение, което се развива между него като орган по изпълнението и длъжника, съответно вискателя, като страни в изпълнителния процес. В настоящото производство не се разрешава материалноправен спор, а е средство за осъществяване на контрол върху действията на СИ, поради което решението не се ползва със сила на пресъдено нещо. Ето защо съдът се произнесе единствено по законосъобразността на действията на СИ, а съобразно установеното по-горе процедурата по наддаване в проданта е надлежно спазена, а имотът възложен по най-високата предложена от единствения участник цена.

Въпросът доколко продаваният имот може да бъде годин обект на правото на собственост има отношение към правата на приобретателя от публичната продан, който материалноправен въпрос също е извън обхвата на проверката, която съдът осъществява в производството по обжалване на постановлението за възлагане. Следва обаче да се посочи, че правото на собственост, както и всички субективни права имат за обект определена вещ, обособен материален предмет, върху който се съсредоточава това право, което се характеризира с абсолютната власт на носителя му, от която произтичат и различните му правомощия. Без вещта да съществува като самостоятелен обект не може да съществува и вещното право на собственост. Във всички случаи обектът трябва да бъде обособен като самостоятелен такъв, т.е. да е отграничен от другите такива. Съгласно § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ „обект” е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. От гледна точка на обектите на правото на собственост дефиниция е дадена в §1, т. 1 от ЗКИР, според който самостоятелен обект на правото на собственост е етаж или част от етаж по смисъла на гл. IV ЗС „Етажна собственост”. По аргумент от чл. 39 от ЗС основната характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен обособеността му като етаж, или част от етаж е и тази да може да се ползва самостоятелно. Затова функционалното предназначение е основна кадастрална данна в имотния регистър за самостоятелния обект в сграда, съгласно чл. 27 от ЗКИР. Другата характеристика е да е обособен от останалите съседни обособени обекти на собственост – да е етаж или част от етаж със самостоятелен вход за него. Заснемането на обект от сграда със самостоятелен идентификатор само по себе си не доказва, че този обект е обособен обект на правото на собственост, но е индиция за това, че той притежава характеристиките на такъв и има посоченото предназначение. Данните, отразени в имотния регистър каквото е предназначението на имота и другите характеристики съставляват официално удостоверяване и до опровергаването им се ползват с доказателствена сила /Решение № 19 от 26.03.2016г. по гр.д. 1600/2015г. на ВКС, III ГО/. В конкретния случай продадените на публична продан обекти са обособени като част от етаж, обособени са от останалите

съседни обособени обекти на собственост, имат самостоятелен вход, самостоятелно функционално предназначение и идентификатори по ЗКИР, поради което следва да се приеме, че съставляват годин обект на правото на собственост.

По тези съображения съдебният състав приема, че обжалваните постановления са законосъобразно постановени и не страдат от визираните в жалбата пороци. Доказателствените искания за провеждане на СТЕ не са необходими за изясняване на релевантни факти по делото. На основание чл. 437, ал. 3 от ГПК жалбата като неоснователна следва да се остави без уважение.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба с вх. № 32979/17.12.2021г., подадена от „КАМЕЛИЯ ИВЕМО“ ЕООД, ЕИК 148064394 – длъжник по делото срещу две Постановления за възлагане от 02.12.2021г., издадени от ЧСИ Даниела Петрова - Янкова, рег. № 711 по изп.д. № 20157110400574, с които недвижими имоти, принадлежащи на длъжника и представляващи самостоятелни обекти с **ид. 10135.2563.724.1.9**, с площ от 54.77 кв.м. и 4.9096% ид.ч. от общите части на сградата и обект с **ид. 10135.2563.724.1.10**, с площ от 58 кв.м. и 5.3011% ид.ч. от общите части, разположени на втори етаж на сграда със смесено предназначение Хотел – Пансион, Ресторант, Жилища, построена в дворно място с ид. 10135.2563.74, находящо се в гр. Варна, вилна зона, ул. „Княз Борис I“ № 147 са възложени на купувача от публичната продан „КРЕДИТ ГРУП“ ООД, ЕИК 201056687 за сумата съответно от 71201 лева и от 75441 лева /л. 530 и 535/.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване, на основание чл. 437, ал. 4, пр. II от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____