

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ ...../.....10.2011 год., гр. Варна

Варненският окръжен съд, гражданско отделение, втори състав, в закрито съдебно заседание на тринадесети октомври две хиляди и единадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: МАРИАНА ХРИСТОВА

ЧЛЕНОВЕ: КОНСТАНТИН ИВАНОВ

МАГДАЛЕНА ДАВИДОВА – Мл. Съдия

сложи за разглеждане в гр. дело № 2017 по описа на съда за 2011 год., докладвано от съдията К. Иванов и да се произнесе, съобрази следното:

Производството е образувано е по жалба на ... У ЕАД, ЕИК със седалище и адрес на управление: гр. ... ул. № ... срещу действията на частния съдебен изпълнител /ЧСИ/ с рег. № ... район на действие района на Варненския окръжен съд по изпълнително дело № ... 475 по описа на ЧСИ ..., изразяващи се в насочване на изпълнението /налагане на възбрана; извършване на опис, оценка и насрочване на публична продажба/ върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, ..., представляващ Хотелски комплекс „...“, състоящ се от масивна сграда на на шест етажа, включваща хотелска и ресторантска част, терасовиден етаж с открит воден басейн и открит паркинг, съставляваща имоти с идентификатори 101... 1; 10... 101... 3; 101... 1 и 10... по КК на гр. Варна, ведно с поземления имот с идентификатор 101... , в който е построен хотелския комплекс.

Жалбоподателят твърди в жалбата си, че имотът, върху който е насочено принудителното изпълнение не принадлежи на длъжника по изпълнението „...“ ЕАД – Варна, срещу когото е издаден изпълнителен лист и се води изпълнителното производство, а на дружеството-жалбоподател, поради което и има качеството на трето лице по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК – собственик е на имота, върху който е насочено принудителното изпълнение, придобил е собствеността преди налагане на възбраната, дори и преди образуване на изпълнителното производство, във владение е на имота отпреди налагането на възбраната. Сочи, че с договор за

договорна ипотека от 15.07.2007 год. (вписан на 18.06.2007 год.) длъжникът ... ЕАД – Варна е ипотекирал в полза на банката гореописания имот като обезпечение на свое парично задължение към банката, произтичащо от договор за банков кредит от 06.06.2007 год. Дружеството – жалбоподател не е ипотекирало имота, т. е., не е трето задължено лице, дало свой имот за обезпечение на чужд дълг, а е придобил ипотекирания имот чрез вписан на 05.07.2011 год. апорт, внесен в капитала му от длъжника ..

... ЕАД – Варна. Наред с това кредиторът се е сдобил с изпълнителен лист на основание заповед за изпълнение въз основа на документ, като документът е договора за кредит, а не ипотечния акт.

Поради горното жалбоподателят счита, че независимо, че е придобил имот, обременен с ипотека, субективните предели на издадения против ...

... ЕАД – Варна изпълнителен лист не се простират върху него и той има качеството на трето лице по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК, поради което и е легитимиран да обжалва в това си качество гореописаните изпълнителни действия, насочени към имот, който не е собствен на длъжника, а на дружеството-жалбоподател. Направеното с жалбата искане е да бъдат отменени като незаконосъобразни обжалваните действия на ЧСИ, изразяващи се в насочване на изпълнението /налагане на възбрана; извършване на опис, оценка и насочване на публична продажба/ върху описания по – горе недвижим имот.

В писмени възражения, депозирани в срока по чл. 436, ал. 3 ГПК длъжникът ... ЕАД – Варна счита жалбата за допустима и основателна.

В писмени възражения, депозирани в срока по чл. 436, ал. 3 ГПК взыскателят ... ЕАД – София счита жалбата за неоснователна и настоява да бъде оставена без уважение.

В приложените мотиви по обжалваните действия Частният съдебен изпълнител ... счита, че жалбоподателят няма качеството на трето лице по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК, поради което и жалбата му е недопустима.

Съдът, като прецени съдържащите се в изпълнителното дело доказателства, както и тези депозирани с жалбата, намира, че жалбата е процесуално недопустима, като съображенията за това са следните:

Видно е от доказателствата, а това не се спори и от страните, че с договор за договорна ипотека, сключен с нот. акт с вх. рег. № ... /18.06.2007 год., акт № ... , том XII, дело № ... , год. по описа на СлВп – Варна длъжникът ... ЕАД – Варна е учредило в

полза на кредитора „...“ ЕАД – София ипотека върху свой собствен недвижим имот - Хотелски комплекс „...“, състоящ се от масивна сграда на на шест етажа, включваща хотелска и ресторантска част, терасовиден етаж с открит воден басейн и открит паркинг, съставляваща имоти с идентификатори 101... ; 101... ; 101... , 101... , и 101... по КК на гр. Варна, ведно с поземления имот с идентифиатор 101... , в който е построен хотелския комплекс, за обезпечение на свой дълг към кредитора в размер на 1 500 000 евро, произтичащ от договор за банков кредит от дата 06. ... год., както и за обезпечение на задълженията към банката на още един търговец – „...“ ООД – Пловдив, произтичащи от два договора за банков кредит.

На **04.01.2011** год. в търговския регистър е вписано дружеството – жалбоподател, едноличен собственик на капитала на което дружество е длъжникът „...“ ЕАД – Варна. Процесният имот - Хотелски комплекс „...“, състоящ се от масивна сграда на на шест етажа, включваща хотелска и ресторантска част, терасовиден етаж с открит воден басейн и открит паркинг, съставляваща имоти с идентификатори 1013... ; 101... , 10135... ; 1013... и 101... по КК на гр. Варна, ведно с поземления имот с идентифиатор 101... в който е построен хотелския комплекс, ипотекиран в полза на банката – е внесен в капитала на „...“ ЕАД – Варна. Уставът на „...“ ЕАД – Варна (съответно и апортът на недвижимия имот) са вписани в СлВп – Варна на **05.07.2011** год.

На **25.07.2011** год. „...“ ЕАД – София се е снабдила с изпълнителен лист против длъжника си „...“ ЕАД – Варна, за сумата от 100 000 евро, част от дължимата главница по договор за кредит от 06.06.2007 год., ведно с лихви и разноски.

По молба на „...“ ЕАД – София от **28.07.2011** год. при ЧСИ 1 с рег. №... е образувано изпълнително дело №... 0475 по описа на ЧСИ... със страни: вискател – „...“ ЕАД – София и длъжник по изпълнението: „...“ ЕАД – Варна. В молбата е посочен и изпълнителния способ – изпълнение върху ипотекирания в полза на банката за обезпечение на вземането й по договора за банков кредит недвижим имот - Хотелски комплекс „...“, ведно с терена, находящи се в гр. Варна, „...“, Варна.

На **28.07.2011** год. е вписана възбрана върху горния имот, върху който е насочено принудителното изпълнение; на **03.08.2011** год. е вписана втора възбрана върху имота по същото изпълнително дело.

На 22.08.2011 год. е извършен опис на имота, оценката в размер на 27 748 800 лева с вкл. ДДС е изготвена на 14.09.2011 год.; с постановление от 05.10.2011 год. е обявена публичната продажба на имота за времето от 07.10.2011 год. до 07.11.2011 год. при първоначална цена, от която да започне наддаването в размер на 20 811 600 лева с вкл. ДДС.

При тези данни е видно, че жалбоподателят е придобил ипотекиран имот, върху този имот е било насочено принудително изпълнение от кредитора за принудително удовлетворяване на вземането му, обезпечено с ипотека върху имота. Приобретателят на ипотекиран имот, върху който впоследствие е предприето принудително изпълнение е в същото правно положение, както и лицето, ипотекирало своя вещ като обезпечение на чужд дълг, когато взыскателят насочи изпълнението върху тази вещ, т. е., изпълнителният лист срещу длъжника има сила и срещу приобретателя на ипотекиран имот. Поради това и в случаите, при които по искане на взыскателя изпълнението се насочи върху ипотекирания за обезпечаване на вземането му имот, както третото лице, ипотекирало имота за обезпечение на чуждия дълг, така и приобретателят на ипотекирания имот имат качеството на **длъжници по изпълнението**, а не на трети лица по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК.

В глава XXXIX-та от ГПК се съдържа уредбата на защитата срещу изпълнението, а Раздел Първи (чл. 435-438) урежда защитата срещу изпълнението посредством обжалване на действията на съдебния изпълнител. Чл. 435, ал. 2 и ал. 3 ГПК предвиждат хипотезите, в които **длъжникът по изпълнението** разполага с право на жалба. Посочени са конкретните изпълнителни действия, които подлежат на обжалване от длъжника, като обжалванията от жалбоподателя ... ” ЕАД – Варна действия не са измежду тях.

Доводите, наведени в жалбата, че жалбоподателят бил трето лице по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК и спрямо него изпълнителният лист нямал сила, тъй като не е лице, ипотекирало свой имот за обезпечение на чужд дълг, а е придобил ипотекирания имот от длъжника, са неоснователни. Подобно разрешение не само, че противоречи на съдържанието на ипотечното право (чл. 173, ал. 1 ЗЗД), но обезмисля и института на ипотека. В случая е без значение, че взыскателят се е снабдил с изпълнителен лист не въз основа на ипотечния акт, а въз основа на договора за кредит, изпълнението на който ипотека обезпечава. От значение е обстоятелството, че кредиторът се е снабдил с изпълнителен лист за вземането си, което е обезпечено с ипотека върху имота и е насочил изпълнението именно върху ипотекирания имот.

Предвид изложените по-горе съображения съдът намира, че жалбата е недопустима, тъй като жалбоподателят няма качеството на трето лице по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК, а е длъжник по изпълнението, а законът не предвижда да подлежат на обжалване от длъжник по изпълнението атакуваните с настоящата жалба действия на съдебния изпълнител.

Образуваното по недопустимата жалба производство следва да бъде прекратено.

Водим от изложеното, Варненският окръжен съд

### О П Р Е Д Е Л И:

ПРЕКРАТЯВА производството по в. гр. д. № 20172011 год. по описа на ВнОС, образувано по жалбата с вх. № 2689/25.08.2011 год. по описа на ЧСИ [ ] с рег. № [ ] с район на действие ОС – Варна, подадена от [ ] ЕАД, ЕИК [ ] със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. [ ] и № [ ] срещу действията на частния съдебен изпълнител /ЧСИ/ [ ] с рег. № [ ] с район на действие района на Варненския окръжен съд по изпълнително дело № [ ] 00475 по описа на ЧСИ [ ], изразяващи се в насочване на изпълнението /налагане на възбрана: извършване на опис, оценка и насрочване на публична продажба/ върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, представляващ Хотелски комплекс „[ ]“, състоящ се от масивна сграда на шест етажа, включваща хотелска и ресторантска част, терасовиден етаж с открит воден басейн и открит паркинг, съставляваща имоти с идентификатори 10 [ ] : 10135, [ ] 101 [ ] и [ ] [ ] по КК на гр. Варна, ведно с поземления имот с идентификатор 101. [ ], в който е построен хотелския комплекс.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Варненския апелативен съд в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Председател:

Членове: 1.

2.