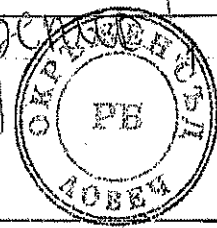


РЕШЕНИЕ
гр. Ловеч 05.07.2016 г.

№ 158



В ИМЕТО НА НАРОДА

Ловешкият окръжен съд в закрито заседание на пети юли две хиляди и шестнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Севда Дойнова
ЧЛЕНОВЕ: Йовка Казанджиева
Иваничка Константинова

При секретаря и в присъствието на
прокурор разгледа докладваното от
Съдия Казанджиева в.гр.д. № 284 по описа
За 2016 г. и за да се произнесе, съобрази:

Постъпила е молба вх. № 4613/29.06.2016 г. от В.Ц.-2014"-ЕООД, ЕИК: 203310718 с адрес- гр. Ловеч, ул. Акад. Иширков № 10, представлявано от Драгомир Димчев Султанов- управител срещу насрочен въвод по изп. д. № 20158790400543 с правно основание: 435, ал. 4 от ГПК. С нея на основание чл. 438 от ГПК се прави искане за спиране на изпълнителното производство до решаване на жалбата. Сочи, че в срок обжалва извършването на въвод във владение на следните имоти - 1.Сграда с идентификатор 67218.160.1189.1и 2.Сграда с идентификатор 67218.160.1189.2 насрочен за 06.06.16 г. от 13.00часа. Излага, че по силата на договор за наем от 28.01.2015 г., вписан в СВ-Ловеч като наемател на процесният недвижим имот, като на 20.05.2016 г. е разбрал от наемодаделя му „Недифууд“-ООД, че имота е продаден на публична продаден и че съдия изпълнител е насочил извършването на въвод във владение. Намира, че тези действия на ЧСИ са незаконосъобразни, поради несъобразяване със съдебната практика - ТР № 2 от 28.09.2011 г. по тълк.д. № 2/2010 г., ВКС, ОСГТК и ТР № 1 от 19.02.2010 г. по тълк. д. № 1/2008 г., ВКС, ОСГТК. ВКС. Намира, че в конкретния казус е приложимо решение № 129/30.06.2015 г. по гр.д. № 268/15 г. по описа на ВКС. I гр. о. Навежда доводи, че правата на наемател, произтичащи от договор за наем, сключен и вписан след налагане на възбрана върху продаден на публична продаден имот, са противопоставими на купувача на публичната продаден, извършена по реда на глава 43 ГПК за срок от три години от сключването на договора за наем. В тази връзка излага подробни съображения, изложени в жалбата. Намира, че въводът във владение е незаконосъобразен и следва да бъде отменен.

В срока по чл. 436 ал. ал. 3 от ГП е постъпило възражение от "НЕДИФУУД" ООД, град Тутракан, адрес на управление: град Тутракан, улица Боровец № 1, вписано в търговския регистър с ЕИК 118033165, представлявано от управителя Димчо Драгнев Султанов. В него излага становище, че жалбата е основателна. Сочи, че в качеството си на собственик на посочените имоти, на 28.01.2015 година "НЕДИФУУД" ООД, град Тутракан е отдало под наем на "В. Ц. - 2014" ЕООД, град Ловеч имоти, между които са и горепосочените сгради. Отдаването под наем е действие на управление, а не на разпореждане, с оглед на което същото е извършено правомерно. Не са нарушени действащи нормативни актове и действието по управление на имотите, чрез отдаването им под наем не уврежда правата на вискателя по изпълнителното дело. нито на евентуални купувачи на възбранените имоти. Намира, че всяко действие, което нарушава правата на наемателя до 28.01.2018 г., включително чрез въвод във владение от страна на съдия изпълнител е противоправно и следва да бъде отменено. Счита, че промяната на собствеността на процесните сгради, не води до прекратяване на договора за наем. В случая следва да се приложи разпоредбата на чл.229 ал. 2 от ЗЗД и договорът за наем да се третира като сключен за срок от три години. Всяко

различно от посоченото тълкуване, води до отговорност за причинени вреди и е предпоставка за търсене на обезщетение.

По изложените съображения моли настоящата инстанция да отмени действията на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, район на действие - Окръжен съд Ловеч по извършване на въвод във владение на купувача „ДАНИАГРО“ ЕООД с ЕИК 202040216, на 06.06.2016 година по отношение на следните имоти- СГРАДА с идентификатор 67218.160.1189.1, адрес: село Слатина, улица Васил Левски, разположена в поземлен имот с идентификатор 67218.160.1189, със застроена площ от 158.00 кв.м. брой етажи -1, предназначение- административна, делова сграда и СГРАДА с идентификатор 67218.160.1189.2, адрес: село Слатина, улица Васил Левски, разположена в поземлен имот с идентификатор 67218.160.1189, със застроена площ от 117.00 кв.м., брой етажи -1; предназначение: административна, делова сграда.

В срока по чл. 436 ал. 3 от ГПК са постъпили мотиви от ПСЧИ Христо Христов при ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд – гр. Ловеч. Посочва, че на осн. § 3 от ПЗР на ЗЧСИ във връзка с чл. 427 от ГПК, по молба на вискателя "КРЕДИТ КОНТРОЛ" ООД, със съдебен адрес: гр. София, ул. "Съборна" № 3, ет. 2, ап. 4, чрез юрк. Стоян Димовски по изпълнително дело № 1041/14 по описа на ЧСИ Орлин Мендов, рег. № 846, образувано срещу "Недифууд" ООД ЕИК 118033165 е предадено на Частен съдебен изпълнител Велислав Любомиров Петров, вписан под рег. № 879 в Камарата на Частните съдебни изпълнители. Излага, че с молба с вх. № 11187/28.05.2015г. вискателят "КРЕДИТ КОНТРОЛ" ООД е поискал извършване на опис на недвижимо имущество, находящо се в с. Слатина, Община Ловеч, собственост на длъжника „Недифууд“ ООД ЕИК 118033165. Сочи, че в хода на изпълнителното производство въз основа на молба с вх. № 15286/17.07.2015г. и на осн. чл. 456 от ГПК Търговска банка „ВИКТОРИЯ“ ЕАД ЕИК 831595828 се е присъединила като вискател. Излага, че на 17.06.2015г. е извършен опис на недвижимото имущество, собственост на длъжника по изпълнителното дело и ипотекирано в полза на Търговска банка „ВИКТОРИЯ“ ЕАД ЕИК №1595828 - ДОГОВОРНИ ИПОТЕКИ дв.вх.рег. 2673/09.05.2012г., том 1, акт № 45, вписан в СВ. Изтъква, че с влязло в законна сила на 30.12.2015г. Постановление за възлагане с изх. № 15844/21.12.2015 г. СГРАДА с идентификатор 67218.160.1189.1 е възложена на „ДАНИАГРО“ ЕООД ЕИК 202040216, което е вписано в СВ-Ловеч дв.вх.рег 311/25.01.2016г. том 1, акт № 92., а с влязло в законна сила на 30.12.2015г. Постановление за възлагане с изх. № 15845/21.12.2015г. СГРАДА с идентификатор 67218.160.1189.2 е възложена на „ДАНИАГРО“ ЕООД ЕИК 202040216, което е вписано в СВ-Ловеч дв.вх.рег 310/25.01.2016г, том 1, акт № 91. Изтъква, че Договорът за наем между жалбоподателя и длъжникът е вписан в Служба по вписвания Ловеч на 28.01.2015г., докато Договорната ипотека е вписана на 09.05.2012г. „В.Ц.-2014“ ЕООД ЕИК 203310718, поради което жалбоподателят в настоящото производство е следвало да направи справка за наложени вещни тежести преди сключването на договора за наем на двете сгради. Сочи, че разпоредбата на чл. 435, ал. 5 от ГПК указва, че въвод във владение може да се обжалва от трето лице само когато то е било във владение на имота преди предявяване на иска, респ. сключване на договорна ипотека, а съгласно чл. 435, ал.4, изр.второ от ГПК жалбата от трето лице не се уважава, ако се установи, че вещта е била собственост на длъжника при налагането на възбраната. Възбраната върху имотите, които са предмет на настоящата жалба е вписана в СВ - Ловеч дв.вх.рег. 547/09.02.2015г., том 1, акт 47, когато имотите са били собственост на длъжника „Недифууд“ ООД ЕИК 118033165.

По изложените съображения счита, че подадената жалба е процесуално недопустима.

Освен това излага и подробни съображения в мотивите си, въз основа на които приема, че жалбата е и неоснователна. В тази връзка излага и факта, че цитираната практика от жалбоподателят е несъотносима, тъй като се отнася до случаите, в които договорът за наем/аренда е противопоставим, но тя не е приложима когато първоначалната вещна тежест - Договорната ипотека е вписана първа. Намира, че на осн. чл. 496. ал. 2 от ГПК от деня на влизане в сила на постановлението за възлагане

купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота. Правата, които трети лица са придобили върху имота, не могат да бъдат противопоставени на купувача, ако тези права не могат да се противопоставят на вискателите. Изтъква, че съгласно чл. 498, ал. 1 от ГПК купувачът се въвежда във владение на имота от съдебния изпълнител въз основа на влязлото в сила постановление за възлагане, както е настоящият случай, срещу всяко трето лице, което се намира във владение на имота - чл. 498 ал. 2 от ГПК.

Настоящата инстанция като съобрази изложеното в частната жалба, във възражението, мотивите на ЧСИ и материалите по делото, приема за установено следното:

Жалбата е подадена от „В.Ц.-2014“ ЕООД, ЕИК 20331718, представлявано от Драгомир Димчев Султанов, наемател на недвижими имоти сграда с идентификатор 67218.160.1189.1 и Сграда с идентификатор 67218.160.1189.2 по силата на договор за наем от 28.01.2015 г. и като такъв се явява трето лице по смисъла на ГПК. Освен това съдът приема, че жалбата е подадена в срока по чл. 436 ал. 3 от ГПК, като счита, че същия започва да тече за дружеството от дата на узнаването, а именно 20.05.2016 г. С оглед на посочените по-горе факти съдът приема, че подадената жалба е процесуално допустима, разгледана по същество се явява неоснователна.

По молба на „Провими-Ситово“ ЕАД в ликвидация, ЕИК 11850768, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Осогово“ 38-40 е било образувано изпълнително дело № 20148460401041 по описа на Орлин Мендов, рег. № 846, с район на действие Софийски градски съд въз основа на изпълнителен лист 04.11.2014 г., издаден въз основа на спогодба, постигната с протоколно определение от 11.12.2013 г. по т.д. № 81/2013 г. по описа на Окръжен съд – гр. Силистра, влязла в законна сила на 11.12.2013 г. срещу „Провими-Ситово“ ЕАД в ликвидация, ЕИК 11850768 за сумите 7 788, 82 лева, представляваща непогасена частична вноска за месец февруари 2014 г., ведно със лихва за забава в размера на законната лихва, считано от 29.02.2014 г., 4000 лева, непогасена вноска остатък за м. май 2014 г., ведно лихва за забава в размер на законната лихва, счита от 29.05.2014 г., 6512,84 лева непогасена вноска за м. юли 2014 г., ведно със лихва за забава в размер на законната лихва от 29.07.2014 г., 5000 лева непогасена вноска за м. август 2014 г., ведно със лихва за забава в размер на законната лихва от 29.08.2014 г., 10000 лева непогасена вноска за м. септември 2014 г., ведно със лихва за забава в размер на законната лихва от 29.09.2014 г. и 11447,91 лева, представляваща отстъпка от страна на длъжника, при изпълнение на постигналите се със спогодбата споразумения. С молбата за образуване на изпълнителното дело вискателят е направил искане да бъде наложена възбрана на имоти, собственост на длъжника, включително и посочените по-горе. Били са изпратени и заповрни съобщения до кредитни институции. С постановление от 02.02.2015 г. ЧСИ Мендов е наложил възбрана на недвижимите имоти. Впоследствие изпълнителното дело е било изпратено на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд – гр. Ловеч. Междувременно на 28.01.2015 г. управителя на длъжника „Недфууд“ ООД, ЕИК 118033165. Димчо Драгнев Султанов ЕГН 5610147900 като наемодател сключва договор с Димчо Драгнев Султанов ЕГН 5610147900, в качеството му на пълномощник на „В.Ц.- 2014“, представлявана от управителя на фирмата Велин Цанев Йовчев, ЕГН 8102031400 за наем включително и по отношение на посочените по-горе имоти за срок от десет години – 02.01.2015 г. – до 02.01.2025 г, който е бил вписан - вх. Рег. № 363/28.01.2015 г. видно от приложеното към делото удостоверение изх. № 495/02.06.2016 г. От същото е видно, че върху посочените по-горе имоти – имотна партида № 86820 и № 86823 е била вписана възбрана вх. Рег. № 1993/22.04.2015 г. С постановление от 26.02.2015 г. ЧСИ Мендов е конституирал като вискател по делото „Кредит контрол“ ООД, ЕИК 202318320, въз основа на договор за цесия от 22.12.2014 г. Освен това на 09.05.2012 г. с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека между „Емпорики банк – България“ ЕАД и длъжникът по изпълнителното дело е учредена в полза на банката договорна ипотека включително и върху посочените по-горе имоти. На 16.07.2015 г. въз основа на молба

„Търговска банка „Виктория“ ЕАД, с ЕИК 831595828 е била конституирана като присъединен взыскател по делото, въз основа на изпълнителен лист от 15.06.2015 г., издаден въз основа на заповед за изпълнение от 15.06.2015 г., постановена по чгр.д. № 206/2015 г. въз основа на който длъжникът „Недифууд“ ООД, ЕИК 118033165 следва да заплати на банката сумата от 377 252,97 лева просрочена главница за погасяване на парична сума по предоставен банков кредит № 1020-12/09.05.2012 г., наказателна лихва в размер на 49 654,41 лева, включително законова лихва от 12.06.2015 г. – датата на постъпване на заявлението в съда, 8538,15 лева заплатена държавна такса за издаване на изпълнителен лист и 6 933 лева юристконсултско възнаграждение. На 20.07.2015 г. на длъжника е била изпратена покана за доброволно изпълнение., изготвено е и заключение за съдебно-техническа експертиза, определяща справедлива пазарна стойност, включително и на имоти с идентификатор 67218.160.1189.1 и идентификатор 67218.160.1189.2. По отношение на същите са били изготвени обявления за изнасяне на публична продажба. С постановление за възлагане на недвижими имот от 21.12.2015 г. на ЧСИ Велислав Петров на „Даниагро“ЕООД с ЕИК 202040216 е възложен недвижим имот сграда с идентификатор 67218.160.189.1, същото е влязло в сила и е било вписано от съдията по вписваният с вх. № 311/25.01.2016 г. т. първи, № 92, парт. книга № 98. С постановление за възлагане на недвижим имот от 21.12.2015 г. ЧСИ Петров е възложил на същото дружество и недвижим имот сграда с идентификатор 67218.160.1189.2. Постановлението е влязло в сила и е вписано в службата по вписванията с вх. № 310/25.01.2016 г. том. 1, № 91, парт книга 98. С уведомление от 14.05.2016 г. длъжникът по делото е уведомен за насрочения въвод във владение на 06.06.2016 г., който е бил извършен.

С оглед на така установените факти съдът приема, че жалбата е неоснователна.

Съгласно разпоредбата на чл. 435 ал. 5 от ГПК въводът във владение на недвижим имот може да се обжалва само от трето лице, което е било във владение на същия преди предявяване на иска, решението по което се изпълнява. От приложената към делото молба на взыскателя по делото е видно, че изпълнителния лист, въз основа на спогодба от 11.12.2013 г. по т.дело № 81/2013 г. по който е образувано изпълнителното дело е издаден на 04.11.2014 г. Договора за наем, на който се позовава длъжника е сключен на 28.01.2015 г., след решението на Окръжен съд – гр. Силистра.. Освен това длъжникът няма качествата на владелец по смисъла на закона, а той е наемател на имота.

Съгласно разпоредбата на чл. 498 ал. 1 от ГПК купувачът се въвежда във владение на имота от съдия изпълнителя въз основа на влязло в сила постановление за възлагане срещу всяко лице, което се намира във владение на имота. Както бе посочено по-горе с постановления за възлагане на недвижими имот от 21.12.2015 г. на ЧСИ Велислав Петров на „Даниагро“ЕООД с ЕИК 202040216 са били възложени недвижими имоти сграда с идентификатор 67218.160.189.1 и сграда с идентификатор 67218.160.1189.2, които са вписани в службата по вписванията съответно с вх. № 311/25.01.2016 г. т. първи, № 92, парт. книга № 98 и вх. № 310/25.01.2016 г. том. 1, № 91, парт книга 98. Купувачът е платил и следващите се такси за прехвърляне на имота и вписване на постановлението за възлагане.

При горните съображения настоящата инстанция приема, че възраженията направени с частната жалба от длъжника по делото са неоснователни, като цитираната от него съдебна практика е несъотнесима към правния спор. С оглед на това приема, че следва да се остави без уважение жалбата, както и искането за спиране на изпълнителното производство.

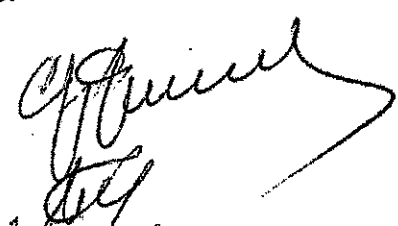
Водим от гореизложеното и на основание чл. 437 ал. 4 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ молба вх. № 4613/29.06.2016 г. от В.Ц.-2014"-ЕООД, ЕИК: 203310718 с адрес- гр. Ловеч, ул. Акад. Иширков № 10, представлявано от Драгомир Димчев Султанов- управител срещу действията на помощник ЧСИ Христо Христов при ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879 с район на действие Окръжен съд – гр. Ловеч, обективирани в насрочен въвод по изп. д. № 20158790400543 на недвижими имоти - сграда с идентификатор 67218.160.189.1 и сграда с идентификатор 67218.160.1189.2,

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на от В.Ц.-2014"-ЕООД, ЕИК: 203310718 с адрес- гр. Ловеч, ул. Акад. Иширков № 10, представлявано от Драгомир Димчев Султанов- управител за спиране на изпълнителното производство. РЕШЕНИЕТО е окончателно.

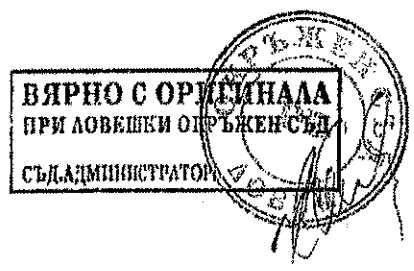
ПРЕДСЕДАТЕЛ:

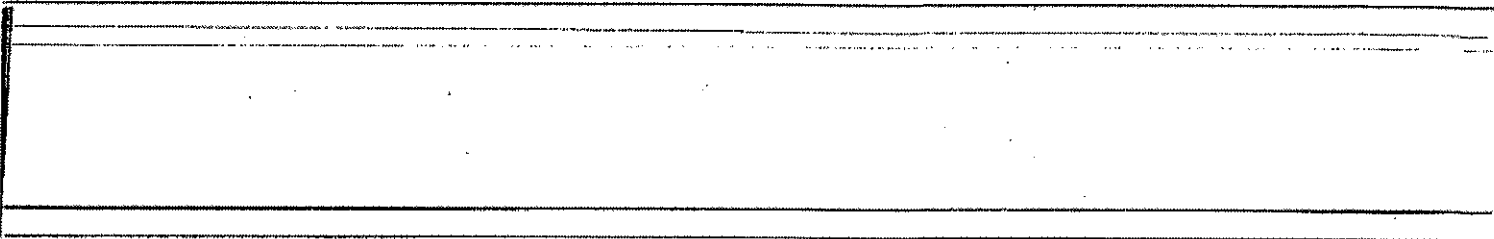


ЧЛЕНОВЕ: 1.



2. 





THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

