

# РЕШЕНИЕ

№ 135

гр. С., 11.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в закрито заседание на единадесети април през две хиляди  
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев  
Ваня Н. Иванова

като разгледа докладваното от Ваня Н. Иванова Въззивно гражданско дело  
№ 20221800500151 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435, ал. 3 ГПК.

Образувано е по жалба на „Б.Ш.“ ЕООД – гр. С., длъжник в изпълнителното производство № 20169250400112 по описа на ЧСИ Р.Г.-Чолакова, с рег. № 925 на КЧСИ и район на действие СОС, срещу действията по насрочване, съобщаване, извършване на публична продажба и постановление за възлагане на недвижим имот от 13. 01. 2022 г. на недвижим имот, негова собственост, представляващ: УПИ № II „Училище“, в кв. 23 с площ от 8 780 кв. м. по регулационния план на с. М., Софийска област, заедно с построената в него масивна двуетажна сграда със застроена площ от 517 кв. м., 6 200 куб. м. и разгъната площ 1 550 кв. м., при граници: от две страни край на регулация и от две страни улици с ОК №№ 26, 44б, 29а, върху купувача „О.Д.С.“ ЕООД – гр. С. за сумата от 64 560 лева, която сума е изплатена напълно и изцяло по специалната сметка на ЧСИ.

Жалбоподателят, чрез упълномощения си процесуален представител – адв. Д.П. от САК, в жалбата си прави оплаквания от извършените действия по насрочване, съобщаване, извършване на публичната продажба и постановлението за възлагане на имота, като твърди, че същите са незаконосъобразни, извършени при съществени процесуални нарушения, посочени в девет пункта.

Твърди, че публичната продажба била реализирана спрямо несеквестрируем имот; получената от него на 09. 12. 2021 г. покана за доброволно изпълнение не съдържала посочените в нея приложения – съобщение за наложените запори и възбрани, както и подлежащия на изпълнение акт и оригинал на постановление за образуване на дело; в поканата изх. № 9328/01. 12. 2021 г. не била посочена датата за насрочения опис; длъжникът не бил уведомен за извършената от вещо лице оценка на процесния недвижим имот; в съобщението за насрочена публична продажба била насрочена такава за два имота, единият от които процесният, а към момента имало обявление за насрочване на публична продажба на друг имот, собственост на длъжника, но не и за процесния; на извършения опис на процесния недвижим имот се твърди, че длъжникът не е присъствал, за което не бил

съставен констативен протокол, с който съдебният изпълнител следвало да насрочи нов опис. Ако въпреки това такъв е бил извършен, то счита, че не е спазен едноседмичният срок за изготвяне на обявлението за публична продажба, за което длъжникът не бил уведомен; в протокола за опис следвало да бъде посочена датата, на която на страните ще бъде предявено експертното заключение, както и мястото на извършване на това действие; за процесната продажба на имота не било поставено обявление в нарушение на чл. 487, ал. 2 ГПК; налице било и неизпълнение на ЧСИ на задължението му по чл. 80 ЗЧСИ, вр. чл. 29, чл. 33 и чл. 35 от ТТРЗЧСИ, като неправилно събрал от длъжника таксата, дължима авансово от вискателя.

В заключение жалбоподателят моли съда да постанови решение, с което обжалваните от него незаконосъобразни действия на ЧСИ да бъдат отменени, както и да бъде отменено постановлението за възлагане на недвижимия имот, като претендира и присъждане на разноски.

В срока за възражение на жалбата от насрещните страни, такива не са постъпили.

Във връзка с обжалваното действие съдебният изпълнител е изложил подробни мотиви, в които изразява становище за недопустимост на подадената от длъжника жалба, при условията на евентуалност за неоснователност и с молба за оставянето ѝ без уважение.

Съдът, като обсъди доводите на страната и се запозна с материалите по делото, намира за установено следното от фактическа страна:

Изпълнителното производство под № 20169250400112 на ЧСИ Р.Г.-Чолакова е образувано с постановление от 03. 06. 2016 г. по възлагателно писмо от община С., представлявана от нейния кмет Емил Иванов, въз основа на акт за установяване на задължения по чл. 107, ал. 3 ДОПК № 99-1/25. 05. 2016 г., за парично задължение в общ размер на 15 423,11 лева, от които 10 957,04 лева – главница, ведно със законна лихва в размер на 161,47 лева за периода 26. 05. 2016 г. – 18. 07. 2016 г., 2 507,52 лева – неолихвяеми вземания и 1 797,08 лева – такси по ТТРЗЧСИ, дължими към 18. 07. 2016 г., съгласно изготвена покана за доброволно изпълнение. Последната е връчена на дружеството-длъжник чрез ЧСИ Галин Костов, рег. № 924 и район на действия СГС, който е изготвил уведомление по чл. 47 ГПК, на което е отбелязано, че на посочения адрес няма такова лице.

Съдебният изпълнител е наложил възбрани върху осем недвижими имота, собственост на длъжника, в това число и върху процесния, като в покана за доброволно изпълнение е посочил и датата, на която ще бъде извършен опис и оценка на същите – 22. 05. 2019 г. от 10,30 до 16,30 часа.

По изпълнителното дело е изготвено съобщение до длъжника за предявяване на оценката на експерта, на което връчителят е отбелязал, че на посочения адрес няма офис на фирмата и не живее никой.

С разпореждане от 08. 11. 2016 г. публичните продани на недвижимите имоти са обявени за нестанапи, поради липса на наддавателни предложения.

По молба на вискателя – община С. съдебният изпълнител е насрочил втора публична продажба на имотите, собственост на длъжника, в това число и процесния, която да се проведе от 13. 12. 2019 г. до 17,00 ч. на 13. 01. 2020 г. Съобщението за това длъжникът е получил чрез ЧСИ Галин Костов. Втората публична продажба също е обявена за нестанапа с разпореждане от 28. 01. 2020 г., поради липса на наддавателни предложения и по молба на вискателя е определена нова начална цена на възбранените имоти, собственост на длъжника.

След изготвяне на новите оценки на имотите е обявена нова първа публична продажба, която да започне на 05. 06. 2020 г. до 06. 07. 2020 г., в това число и на процесния недвижим имот, за което до длъжника е връчено съобщение по реда на чл. 50, ал. 2 ГПК. Същата отново е обявена за нестанапа, поради липса на наддавателни предложения, като същото се е

случило и с последвалата поредна публична продан за периода от 07. 08. 2020 г. – 08. 09. 2020 г.

С молба от 07. 07. 2020 г. на вискателя съдебният изпълнител е уведомен, че задълженията по приложените към делото актове за установяване на задължения по ДОПК са погасени изцяло. По делото като вискател е присъединен и НАП въз основа на публични задължения към нея на длъжника, съгласно удостоверения по чл. 191 ДОПК.

Вискателят община С. с молба от 25. 11. 2020 г. до съдебния изпълнител е поискал изпълнителното производство по образуваното дело да продължи до окончателното събиране на задълженията, несъбраните такси разноски по делото.

С разпореждане от 29. 10. 2021 г. на съдебния изпълнител, на основание чл. 458 ГПК е присъединено новосъобщено вземане на НАП в размер на 1 332 120,43 лева, като е насрочена нова публична продан на недвижимите имоти, в това число и на процесния.

На 09. 12. 2021 г. длъжникът „Б.Ш.“ ЕООД е получил покана за доброволно изпълнение и съобщение за насрочена публична продан на два недвижими имота, негова собственост, чрез адв. П., като в първата е посочен размерът на непогасеното му задължение към НАП – присъединен вискател, от 1 368 111,32 лева, а във второто – насрочването на публична продан на двата имота, която ще се проведе в периода от 22.11.2021 г. до 17,00 ч. на 22.12.2021 г.

На 23. 12. 2021 г. съдебният изпълнител е изготвил протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения за процесния недвижим имот, представляващ УПИ II – „Училище“, с първоначално обявена цена от 28 800 лева, с който е постановено обявяването за купувач на същия „О.Д.С.“ ЕООД, предложил сумата от 30 000 лева, която сума в двуседмичен срок от същата дата следва да бъде внесена по банковата сметка на ЧСИ, след приспадане на внесения задатък.

Съставено е продължение на протокола от 23.12.2021 г., след направени от явилите се наддавачи устни предложения, на основание чл. 492, ал. 2 ГПК, като след проведено тайно и явно наддаване за купувач на имота е обявен „И.М.“ ЕООД, за сумата 67 440 лева.

С постановление на съдебния изпълнител от 10.01.2022 г. и на основание чл. 493, т. 2 ГПК за купувач на процесния недвижим имот е обявено дружеството „О.Д.С.“ ЕООД, предложило следващата най-висока цена, предвид невнасянето от страна на първото обявено за купувач дружество в срока по чл. 492, ал. 3 ГПК на остатъка от продажната цена в размер на 64 560 лева, като му е указано в едноседмичен срок да до внесе по сметката на съдебния изпълнител сумата от 61 680 лева, след приспадане на внесения задатък.

С постановление за възлагане на недвижим имот от 13.01.2022 г. процесният имот е възложен на обявения за негов купувач „О.Д.С.“ ЕООД за сумата от 64 560 лева, която е изплатена напълно и изцяло по специалната сметка на ЧСИ Радост Г.-Чолакова.

При така установената фактическа обстановка, съдът направи следните правни изводи:

По допустимостта на жалбата:

С разпоредбата на чл. 435, ал. 3, предл. 3 ГПК е предвидена възможността на длъжника в изпълнителното производство да обжалва постановлението на съдебния изпълнител за възлагане, като са предвидени две хипотези – ако наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или ако имотът не е продаден по най-високата предложена цена. В случая, независимо, че в жалбата не се съдържат никакви оплаквания в посочения смисъл, съдът дължи произнасяне по нея по същество, като е задължен да извърши цялостна проверка за наличието или не на допуснати нарушения от страна на съдебния изпълнител. В този смисъл жалбата е допустима, като подадена срещу акт на съдебен изпълнител, който подлежи на обжалване, от легитимирано лице и в срок.

Разгледана по същество, същата е неоснователна поради следните съображения:

С Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. на ВКС по т. д. № 2/2013 г., ОСГТК се прие, че на проверка по жалба срещу постановлението за възлагане подлежат действията на съда и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на пълния срок за това и действията на страните с право на изкупуване, както и действията на съдебния изпълнител и наддавачите при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена. Други оплаквания във връзка с публичната продажба не могат да се релевират чрез обжалване на възлагателното постановление, включително относно определената от съдебния изпълнител оценка на имота.

В изпълнителното производство не се установява съдебният изпълнител да е нарушил разпоредбите относно определяне на началната цена, от която да започне наддаването. Назначено е вещо лице за определяне на актуалната пазарна цена на имота, като е определена началната цена, от която да започне наддаването по реда на чл. 485, ал. 4 ГПК. Спазена е и процедурата по разгласяване на продажбата по чл. 487, ал. 2 ГПК, като по делото са приложени актовете на съответния служител при ЧСИ, с които е удостоверено надлежно, че са били поставени обявления за продажбата на съответните места в канцеларията на ЧСИ, в сградата на районния съд и в общината, като е съставен и надлежен протокол по чл. 487, ал. 3 ГПК.

В началото на работния ден след изтичане на срока за подаване на писмени наддавателни предложения съдебният изпълнител е обявил постъпилите наддавателни предложения, за което е съставен протокол от 23.12.2021 г. Отварянето на същите е извършено в обявеното време и място при спазване на процесуалните норми, пристъпило се е до устни предложения, като на основание чл. 492, ал. 2 ГПК наддавачът с най-висока предложена цена е обявен за купувач на процесния имот. Установява се, че наддаването е извършено надлежно, с постъпили девет тайни наддавателни предложения и направени устни предложения, при което вещта – процесният недвижим имот, е възложена на наддавачът дал най-високата предложена цена – „И.М.“ ЕООД. След като обявеното за купувач дружество не е извършило плащане на остатъка от продажната цена, с постановление от 10.01.2022 г. и на основание чл. 493, т. 2 ГПК, съдебният изпълнител е обявил за купувач следващия участвал в наддаването по продажбата, а именно „О.Д.С.“ ЕООД, който е установено по делото, че е подал валидно наддавателно предложение. Дружеството е внесло по специалната сметка на съдебния изпълнител сумата, представляваща остатък от продажната цена, след което с постановление на съдебния изпълнител му е възложена и вещта, предмет на публичната продажба.

Горните факти обуславят извода, че обжалваното възлагателно постановление е законосъобразно, поради което жалбата срещу него следва да бъде оставена без уважение.

По изложените съображения, Софийският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** жалбата на „Б.Ш.“ ЕООД – гр. С. – длъжник в изпълнителното производство срещу постановление за възлагане от 13. 01. 2022 г. по изпълнително дело № 20169250400112 на ЧСИ Р.Г.-Чолакова, рег. № 925 на КЧСИ и район на действие Софийски окръжен съд, с което изнесеният на публична продажба недвижим имот, представляващ: УПИ № II „Училище“, в кв. 23 с площ от 8 780 кв. м. по регулационния план на с. М., Софийска област, заедно с построената в него масивна

двуетажна сграда със застроена площ от 517 кв. м., 6 200 куб. м. и разгъната площ 1 550 кв. м., при граници: от две страни край на регулация и от две страни улици с ОК №№ 26, 44б, 29а, върху купувача „О.Д.С.“ ЕООД – гр. С..

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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