

# РЕШЕНИЕ

№ 658

гр. София, 28.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-Г**, в закрито заседание на двадесет и осми март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария Янк. Иванова Вранеску

Членове: Пламен Колев  
Никола Чомпалов

като разгледа докладваното от Мария Янк. Иванова Вранеску Въззивно гражданско дело № 20211100511501 по описа за 2021 година

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

Образувано е по жалба на И.А.С. ЕГН \*\*\*\*\* и К.С.Р. – С.А ЕГН \*\*\*\*\* срещу ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ на недвижим имот от 15.06.2021г. по изп.д.20168460400262 на ЧСИ О.М..

В частната жалба се твърди, че така извършеното възлагане е незаконосъобразно. Продажбата на актива – ПИ находящ се в гр.София, р-н Витоша, местност „Национален киноцентър“, целият с площ от 4 969 кв.м., представляващ УПИ ХХХIV-179 кв.м., в кв.№ 3а по плана на гр.София, м.„Национален киноцентър“, с идентификатор 68134.1945.179 и по него площ от 4 968 кв.м., с предназначение на територията : урбанизирана, с начин на трайно ползване : за друг вид обществен обект, комплекс, с номер на предходен план :179, кв.3А, парцел ХХХIV не е извършена в условията на конкуренция. Обявеният за купувач е взискател по изпълнителното дело. Не е ясно същият каква сума е внесъл за покриване на задълженията към кредиторите от предходните редове, за удовлетворяване по чл.136 от ЗЗД.

Също така твърди, че самото разпределение е от дата 25.11.2020г., като не е посочено начислявани ли са лихви върху вземанията подлежащи на предпочитателно удовлетворяване , също така не е ясно какъв е размерът на прихванатата сума от вземането на взискателя И. АД. ЧСИ е приело, че разпределението на паричните суми е влязло в сила на 31.05.2021г. и от този момент тече предвидения 14 дн.срок за внасяне на дължимите суми, без да е посочен какъв е размерът на внесената сума, нито как същата е заплатена.

Моли постановлението за възлагане да бъде отменено като незаконосъобразно и делото да се върне на ЧСИ с указания за провеждане на нова процедура по продажба на имота.

ОТВЕТНИКА по частната жалба И. АД ЕИК \*\*\*\* оспорва частната жалба като недопустима , а по същество неоснователна. Наведените с частната жалба доводи са формални и бланкетни без да са подкрепени с

доказателства, и не се сочат пороци каквито разпоредбата на чл.435,ал.3 ГПК предвижда. Контролът на съда е ограничен до спазване правилата на чл.489 и чл.492 от ТЗ т.е. дали за купувач е обявен купувача предложил най-високата продажна цена. Посочва, че кръгът от относимите действия са посочени в т.8 на ТР №2 от 26.06.2015г. на ОСГТК на ВКС- действията на съда и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения за целия срок и действията на страните с право на изкупуване, както и действията на съд.изпълнител и наддавачите при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка. В конкретния случай няма нарушение на тези законови изисквания. Публичната продажна е проведена през обявения от ЧСИ период, при обявената начална цена от 1 200 000 лв.. Налице е направено едно единствено наддавателно предложение и имота е възложен на банката по най-високата предложена цена, което предложение е било направено именно от банката. Банката е внесла сумата в законоустановения срок и е направено прихващане между сумата дължима се като стойност на продадения имот и частта от вземанията на банката, която ѝ се припада съгласно разпределението по делото съгласно чл.461 ГПК. Моли жалбата да се остави без разглеждане като недопустима или се отхвърли като неоснователна.

На основание чл. 436, ал. 3 ГПК съдебният изпълнител е депозирал мотиви по жалбата, в които е изложил съображения за нейната неоснователност, като сочи че е подадена в срок и в този смисъл е допустима. Подробно проследява извършените процесуални действия по изпълнителното дело във връзка с продажба на имота . Имота е възложен на взыскателя, ипотекарен кредитор И. АД. Изпълнителното дело е образувано въз основа молба на този взыскател, като правоприемник на Търговска Банка „В.“ АД, по издаден изпълнителен лист въз основа на заповед за изпълнение по чл.417 ГПК на основание договор за кредит, който е обезпечен с тази ипотека, подновена през 2018г. В периода 10.01.2020г. до края на работното време на 10.02.2020г. е проведена поредна публична продажна на този недвижим имот на длъжниците, като видно от Протокола за обявяване на постъпили наддавателни предложения и на купувач от 11.02.2020г. за купувач е обявен взыскателя И. АД, който единствен е подал наддавателно предложение за сумата от 1 200 000 лв., представляваща обявената първоначална цена на имота. Съгласно чл.495 от ГПК цената дължима от взыскател, следва да се внесе в размерите необходими за изплащане на съразмерните части на другите взыскатели или сумата, с която цената надхвърля неговото вземане. Същата следва да се внесе в 2 седмичен срок от разпределението, а то е изготвено на 25.11.20г.. Разпределението е обжалвано, като СГС отхвърля жалбата, а САС потвърждава решението на СГС или разпределението е влязло в сила на 31.05.21г., датата на постановяване окончателното решение на САС. Взыскателя купувач е упражнил правото си по чл.461 ГПК като е направил заявление, че прихваща частта от стойността на имота съответна на частта, която му се припада съгласно разпределението по делото. Предвид на това му е указано да внесе сумата от 30 874.78 лв., която съгласно разпределението е предназначена за изплащане вземанията на другите субекти по разпределението и тази сума е внесена от взыскателя купувач на дата 08.06.21г., в законовия 2 седмичен срок от влизане в сила на разпределението. Соочи, че са спазени всички изисквания на закона за провеждане на продажната, като имота е възложен на най-високата предложена цена, доколкото наддавача е бил само един – банката взыскател и той е предложил първоначалната цена, която е била 80 % от пазарната цена. Продажната е била обявена и разгласена съобразно закона , страните уведомени, извършена е съответната регистрация в СРС, наддавача е подал своевременно предложението си в запечатан плик, при СРС. На осн.чл.489,ал.1 ГПК взыскателя е освободен от внасяне на задатък, тъй като вземането по изпълнението надвишава неговия размер. След внасяне от страна на

взискателя на дължимата разлика указана му от съдебния изпълнител, последния е изготвил процесното възлагателно постановление.

**Разгледана по същество жалбата доколкото е подадена в срок и доколкото се твърди неизпълнение на правилата по извършване на публичната продан се явява допустима, но разгледана по същество е неоснователна.**

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК, постановлението за възлагане подлежи на отмяна по жалба от длъжник, ако наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена. Обхватът на съдебната проверка при обжалване на постановлението за възлагане законодателят очертава, като ограничава нейният предмет единствено до процесуалната законосъобразност на действията по принудителната продан на имуществото и то само за онези от тях, които са свързани пряко с наддавателната процедура и са годни да повлияят върху възможността имуществото да постигне най-високата предложена цена.

Настоящия състав на СГС счита, че изложените в жалбата доводи, които касаят разпределението, извършеното прихващане и дължими лихви са неотносими, доколкото разпределението е било предмет на обжалване и е потвърдено с решенията на две инстанции – СГС и САС, с приложени по изп.дело съдебни актове. От самото него е ясно, какви суми са прихванати и какви подлежат на разпределение.

Надлежното провеждане на публичната продан, т.е. кои са участниците и как са наддавали се установява от протокола за това и е видно, че имаме един единствен участник – банката взискател, ипотекарен кредитор. Не се твърдят конкретни нарушения от страна на съда при проданта, нито пък извършване на такива от участника в проданта – банката взискател. Банката е единствен участник в проданта и е предложила цена равна на цената, по която имота се продава и при липса на други участници имота законосъобразно е възложен на И. АД. Като взискател същата не дължи задатък – чл.489, ал.1 ГПК, и има право да направи прихващане, между дължимата по проданта цена и нейните вземания съгласно чл.461 от ГПК, което е й сторила. При положение, че е предложена цена равна на първоначално обявената при проданта за имота, при липса на други предложения на други участници, то това е най-високата предложена цена. Законът борави с термина „най-високата предложена цена“, а не с най-високата възможна. Най-високата предложена цена е постигната в конкретния случай. Самото прихващане се извършва въз основа на протокола за разпределение, който както се посочи по-горе е обжалван и потвърден. Въз основа на прихващането извършено по заявлението на кредитора е указано доплащане на разликата дължима за погашенията на вземанията на другите кредитори и банката взискател е внесла указаната й сума от 30 874.78 лв., в законовия 14 дневен срок.

При така изложените съображения не е налице незаконосъобразно провеждане на проданта и протокола за възлагане правилно и издаден след потвърждаване на разпределението и извършеното прихващане. Частната жалба като неоснователна следва да се отхвърли изцяло.

Така мотивиран, Съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** частната жалба предявена от И.А.С. ЕГН \*\*\*\*\* и К.С.Р. – С.А ЕГН \*\*\*\*\* срещу **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ** на недвижим имот от 15.06.2021г. по изп.д.20168460400262 на ЧСИ О.М., като неоснователна.

**РЕШЕНИЕТО** не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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