

# РЕШЕНИЕ

№ 700

гр. София, 31.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-М**, в закрито заседание на тридесет и първи март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Галя Митова

Членове: Валентина Ангелова  
Милен Евтимов

като разгледа докладваното от Валентина Ангелова Въззивно гражданско дело № 20221100502974 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435, ал. 3 във връзка с чл. 274 и следващите от ГПК.

Образувано е по жалба на Й. М. Й., длъжник в изпълнителното производство, срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 09.09.2021 г. по изпълнително дело № 20178510404501 на ЧСИ М.П., с рег. № 851, с което, в резултат на проведена публична продажба, е възложен на „К.И.\*\*\*\*“ ООД недвижим имот, представляващ жилище (апартамент) № 5 във вход „А“ на сградата, на етаж на кота +2,85 м., с площ 64,41 кв. м., състоящо се от входно антре, хол с кухня-бокс, спалня, баня-тоалетна и тераса, при съседни – етажнен коридор, стълбищна клетка, двор, двор, и апартамент № 6, заедно с мазе № 5, на етаж кота -3,40 м. във вход „А“ на сградата, с площ на мазето 2,06 м., при съседни – коридор, помещение „ОВ“, гараж № 7 и мазе № 4 от вход „А“, заедно с 1,62 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху дворното място, съставляващо УПИ № XVI-1054 в квартал 42 по плана на гр. София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, който УПИ е с площ от 2228 кв. м., при граници – УПИ № XVIII-1127, УПИ № VII-550, 551, 1149, 1150, УПИ № X – 553, УПИ № XI-1231, УПИ № XIV-549 и УПИ № XV-548, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.905.1054.1.5 по кадастралната карта

и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота гр. София, п. к. 1000, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, ул. \*\*\*\*, намиращ се в поземлен имот с идентификатор № 68134.905.1054, с предназначение – жилище. Жалбоподателят счита обжалваното постановление за неправилно, незаконосъобразно и порочно, като моли същото да бъде отменено. Поддържа, че е уведомен за същото постановление на 23.09.2021 г. чрез пълномощника си по изпълнителното дело, като към полученото от същия съобщение не бил представен препис на постановлението и то не се намирало в кориците на делото, като поради това нямал представа за съдържанието му. Поддържа, че невръчването на постановлението не е единственото нарушение, допуснато в изпълнителното производство, като цялата процедура по публичната продажна била незаконосъобразна, в следствие на което наддаването не било извършено надлежно и имотът не бил възложен по най-високата предложена цена. Излага доводи, че имотът не е бил ипотекиран, не е собственост на длъжника, като неправилно изпълнението било насочено към него. Поддържа, че изпълнителното дело било образувано за събиране на суми, дължими от „Н.и.“ ЕАД на „Банка Пиреос България“ АД, като задълженията произтичали от договор за кредит № 955/2006 г., но жилището на жалбоподателя не служело като обезпечение на този договор, а учредената за обезпечението му ипотека също нямала нищо общо с неговото жилище. Поради това, той самият нямал качеството на ипотекарен длъжник в изпълнителното производство, а вискателят –цесионер нямал качеството на ипотекарен кредитор за него и нямал никакво право да иска опис, оценка и публичната продажна на неипотекиран имот. Оспорва отбелязването в полученото съобщение, касаещо наличието на друго изпълнително дело, в което задължението на длъжника било обезпечено с ипотека на жилището му, като счита същото за очевидно невярно, като поддържа, че той не е бил уведомяван за това изпълнително дело. Твърди, че не е налице идентичност между ипотекирания имот, предмет на това изпълнително дело и собствения му имот, предмет на публична продажна. В заключение сочи, че в следствие на тези действия на съдебния изпълнител той е бил лишен от участие и право на защита в изпълнителното производство, като правото му на защита практически било сведено единствено до право на жалба. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваното постановление за възлагане.

Жалба срещу посоченото постановление за възлагане е подадена и от другия длъжник в изпълнителното производство С.Г. Й.а, която развива аналогични

оплаквания. Моли съда да постанови решение, с което отмени постановлението за възлагане.

Взискателят „К.И.“ АД изразява становище за недопустимост, респективно неоснователност на жалбите, а също и за това, че част от изложените в тях оплаквания са неотносими към обжалването на постановлението за възлагане. Посочва, че имотът е възложен на единствения кандидат за купувач, който е взискател по делото, съответно счита и че направеното наддавателно предложение е валидно. По отношение на оплаквания за липса на тъждественост на имота, обект на договорна и законна ипотека, пояснява, че обектът, собственост на длъжниците, е построен в ипотекирания имот, при което ипотеката се е разпростряла и върху него.

В мотивите си по отношение на подадените жалби съдебният изпълнител счита, че те са неоснователни, като посочва, че изложените в тях съображения, свързани с оценката на имота, са неотносими към обжалването на постановлението за възлагане, а останалите изложени от жалбоподателите доводи са общи и бланкетни. Сочи, че участник в проданта е само взискателя, който е направил валидно наддавателно предложение и при липсата на други такива, имотът е бил възложен по най-високата предложена цена. Счита за неоснователни оплаквания, касаещи участието на жалбоподателите в изпълнителното производство. Поддържа, че същите били надлежно уведомявани за предприеманите по отношение на тях изпълнителни действия, като липсвало законово задължение за съдебния изпълнител да им връчва препис от обжалваното постановление за възлагане. Поради това счита, че процедурата не е била нарушена. Счита оплакването на жалбоподателите, че нямат качеството на ипотекарни длъжници за неоснователно. Посочва, че за обезпечение на задължението на „Н.И.“ ЕАД по договори за кредит № 955/2006 г. и № 385/2007 г. била обезпечена с ипотека върху УПИ № XVI-1054 и построената в него жилищна сграда. Позовава се съдебната практика, според която в случаите, когато имотът е обременен с ипотека, всичко което се присъедини към него, след нейното учредяване, става част от него и се обхваща от ипотеката, с която е обременен. Сочи, че в случая, жалбоподателите са придобили правото върху имота, след учредяване на ипотеката и нейното вписване, поради което тези действия се явяват непротивопоставими на ипотекарния кредитор и последният е упражнил правото си да насочи изпълнението срещу същия имот. По отношение на оплакванията на жалбоподателите, че не са били уведомявани за съответните действия по изпълнително дело № 20178510404846, заявява становище за

неоснователност. Пояснява, че същото е образувано между същите страни след настоящето изпълнително дело, присъединено към първоначално образуваното, а присъединения кредитор имал същите права като първоначалния кредитор и се ползвал от извършените до момента процесуални действия, съобразно разпоредбите на чл. 457, ал. 1 и 2 от ГПК. В случая първоначалния и присъединения кредитор били едно и също юридическо лице – „К.И.\*\*\*\*“ ООД, като в него полза били издадени два изпълнителни титула. Принудителното изпълнение спрямо процесния имот било предприето по първоначално образуваното изпълнително дело, по който начин се предотвратявала възможността за злоупотреби, а също и начисляване на разноски за едни и същи действия по всяко от присъединените дела, а участието в разпределението било гарантирано при спазване на привилегиите.

*След като се запозна с доказателствата по делото и становищата на жалбоподателите, вискателя и на съдебния изпълнител, съдът намира следното:*

На първо място трябва да се има предвид, че съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да бъде обжалвано само поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Поради това по подадената жалба съдът следва да провери единствено действията на съдебния изпълнител и на наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в срока за извършването на публичната продан, както и действията, извършени при евентуално провеждане на явно наддаване, а също така и дали имотът е възложен на наддавача, предложил най-висока цена (така т. 8 от ТР № 2/2015 г. на ОСГТК на ВКС).

Следователно изложените общи съображения за допуснати нарушения на закона предхождащи публична продан и във връзка с провеждането ѝ не могат да бъдат разгледани в настоящото производство. Различни подготвителни действия във връзка с провеждането на проданта, включително насочване на изпълнението върху конкретен имот и извършването на опис и оценка на същия, също не могат да бъдат предмет на разглеждане в настоящото производство (в този смисъл и посоченото тълкувателно решение). По отношение на размера на цената следва да се има предвид, че независимо от първоначалната цена, от която започва проданта, смисълът на провеждането на публичен търг е, че така става възможно постигането на справедлива пазарна цена за имота, т.е. цената, за която някое лице, участващо на пазара на недвижими имоти, би закупило имота. Тук следва да

се посочи и че поначало длъжникът (собственик на имота) е свободен да намери купувач, който е склонен да заплати по-висока цена, като продаде имота на него, а с получените средства удовлетвори кредитора си. Обстоятелството, че това не е станало, както и че не е имало други наддавачи, които да предложат по-висока цена, показва, че именно предложената на тази продан цена трябва да се приеме за справедливата пазарна такава. Всички тези въпроси обаче остават извън преценката на законосъобразността на действията, довели до издаването на постановлението за възлагане, която трябва да се ограничи до проверката на действията на наддавачите и на съдебния изпълнител при провеждането на самата продан, т.е. на самото наддаване – в неговата писмена и устна част (ако има такава).

В случая, видно от документите по изпълнителното дело, публичната продан е проведена в периода 15.04.2019 г. – 15.05.2019 г., като обявената начална цена е 82520 лв. Според протокола от 16.05.2019 г. за обявяване на наддавателните предложения, единственото направено предложение е това на възискателя за посочената цена. По делото липсват данни да са правени други предложения. Именно поради това посоченият наддавач е обявен за купувач на проданта, като не е провеждано устно наддаване.

В случая, не е спорно, че в срока по чл. 495 от ГПК възискателят е внесъл дължимите суми, като на 23.05.2019 г. било изготвено разпореждане за разпределение, което влязло в сила, а на 09.09.2021 г. било изготвено процесното постановление за възлагане, за което страните, в това число и жалбоподателите били надлежно уведомени.

По изложените съображения следва да се приеме, че не са допуснати нарушения при извършването на публичната продан, свързани с надлежното извършване на наддаването, както и с възлагането на имота на предложилия най-висока цена. Поради това няма основание за отмяна на постановлението за възлагане, а двете жалби следва да се оставят без уважение.

С оглед на гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** жалбите на **Й. М. Й.** и на **С.Г. Й.а** срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 09.09.2021 г. по изпълнително

дело № 20178510404501 и по изпълнително дело № 2017851044846 на ЧСИ М.П.,  
с рег. № 851 на КЧСИ.

Препис от настоящето решение да се изпрати на ЧСИ и страните за  
сведение и изпълнение.

**РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.**

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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