

РЕШЕНИЕ

№ 2508

гр. София, 21.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Ж, в закрито заседание на двадесет и първи септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Свилен Станчев

Членове: Албена Ботева
Невена Чеуз

като разгледа докладваното от Албена Ботева Въззивно гражданско дело № 20221100508846 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435 и сл. ГПК.

Образувано е по жалба с вх. № 69670/07.10.2021 г., подадена от ипотекарния длъжник М. Д. Ц., с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж.к. „****“, против Постановление за възлагане от 21.09.2021 г., издадено по изпълнително дело № 20178380401192 по описа на ЧСИ, с рег. № 838 в КЧСИ, с район на действие СГС, с което на възискателя „И.“ АД е възложен, подробно описаният недвижим имот, представляващ АПАРТАМЕНТ № 6 – жилище, находящо се в гр. София, ж.к. „****“.

Жалбоподателката обжалва Постановлението за възлагане от 21.09.2021 г. и моли, да бъде отменено. Твърди, че ЧСИ е насочил изпълнението върху имущество, което е **несеквестрируемо**, поради което и не е следвало имотът да се изнася на публична продажба **без неинно съгласие**, като съсобственик. В резултат на тези процесуални нарушения, наддаването не било извършено надлежно, което препятствало възможността имотът да се възложи по най-високата цена.

Твърди се, че ЧСИ е насочил изпълнението върху целия съсобствен недвижим имот, въпреки че с Определение от 11.02.2015 г. по ч.гр.д. № 8192/2014 г. на СГС, поправено е определение от 30.02.2016 г., било отменено разпореждането за незабавно изпълнение на издадената заповед за изпълнение, издадено по ч.гр.д. № 11577/2013 г. на СРС, 29-ти състав, и вместо това е било отхвърлено заявлението на „К.А.Б.“ЕАД

срещу М. Д. Ц.. Със същото определение, СГС отменил заповедта и обезсилил изпълнителния лист. Този именно **изпълнителен лист представлявал изпълнителното основание** по изпълнително дело № 20178380401192 на ЧСИ М.Б. и след като бил обезсилен, то липсвало правно основание за последвалите изпълнителни действия, включително и по осъществяването на публичната продажба.

Поради изложеното, жалбоподателката счита, че ЧСИ е следвало да насочи **изпълнение върху ½ ид.ч. от имота** за вземанията на банката срещу другия длъжник - М.С. М.. М. Д. Ц. не била давала **съгласие** за изпълнение върху нейната ½ ид.ч. от имота, по реда на чл. 505 ГПК, поради което и публичната продажба не била надлежно проведена. Тъй като това било нейно единствено жилище, същото се явява несеквестируемо съгласно 444, т. 7 ГПК. Публичната продажба и възлагането на имота на вискателя били извършени в нарушение на закона, поради което и били незаконосъобразни и следвало да бъдат отменени.

Жалбоподателката поддържа, че в качеството си на съсобственик, е имала право да участва в наддаването, по арг. от чл. 348 ГПК, а съгласно чл. 505, ал. 1 ГПК, е имала право да осуети продажбата, ако внесе по сметка на ЧСИ половината от посочената първоначална цена на имота, представляваща делът на длъжника-съсобственик. Тъй като ЧСИ не я уведомил за тази продажба, тя била лишена от тази възможност, в резултат на което се е стигнало до възлагането на имота на вискателя. Поради това, било налице ненадлежно наддаване.

Предвид изложеното, жалбоподателят моли обжалваното постановление за възлагане да бъде отменено.

Вискателят „И.“ АД изразява подробни съображения, че жалбата е неоснователна, тъй като изпълнително дело № 20178380401192 изобщо не било образувано по изпълнителния лист, посочен от М. Д. Ц., последната била ипотекарен длъжник, а и установителният иск срещу нея, предявен по реда на чл. 422 ГПК бил уважен с влязло в сила съдебно решение.

В мотивите си, депозиран на основание чл. 436, ал. 3 ГПК съдебният изпълнител е изложил подробни съображения, че жалбата е неоснователна, тъй като публичната продажба е извършена изцяло законосъобразно.

Софийски градски съд, след като съобрази изложените от жалбоподателя доводи и събраните по делото доказателства, намира следното:

Вискателят „И.“ АД е правопреемник на Търговска банка „В.“ ЕАД, което е с предишни наименования: „К.А.Б.“ ЕАД и „Е.Б. - Б.“ ЕАД.

На 25.07.2008 г., между „Е.Б. - Б.“ ЕАД, от една страна, като кредитор, и М.С. М. и М. Д. Ц., от друга страна, като ипотекарни длъжници, е сключен договор, по силата на който, за обезпечаване на вземанията по договор за банков кредит от 25.07.2008 г. за 78 000 евро, ипотекарните длъжници са учредили в полза на банката,

договорна ипотека върху подробно описания недвижим имот, представляващ АПАРТАМЕНТ № 6 – жилище, находящо се в гр. София, ж.к. „***** – видно от нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот от 25.07.2008 г. - № 87, том VI, рег. № 8339, дело № 1029/2008 г. по описа на нотариус с рег. № 065 от НКРБ.

На 19.08.2013 г. по ч.гр.д. № 11577/2013 г. по описа на СРС, ГО, 29 състав, е издадена заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК, с която е разпоредено М.С. М. и М. Д. Ц., да заплатят на „К.А.Б.“ ЕАД, сумата от 73 413.20 евро – главница по договора за кредит от 25.07.2008 г., ведно със законната лихва от 15.03.2013 г., сумата от 3 823.08 евро – договорна лихва, както и наказателна лихва по договора, такси по договора и разноски по делото.

На същата дата - **19.08.2013 г.**, въз основа на заповедта по чл. 417 ГПК, е издаден и изпълнителен лист.

С Определение № 3181 от 11.02.2015 г. по ч.гр.д. № 8192/2014 г. на СГС, поправено е определение от 30.05.2016 г., е отменено разпореждането за незабавно изпълнение на издадената заповед за изпълнение по ч.гр.д. № 11577/2013 г. на СРС, 29-ти състав **против** М. Д. Ц. и е **обезсилен** издадения изпълнителен лист **само по отношение на М. Д. Ц..**

В срока по **чл. 414 от ГПК**, М. Д. Ц. е депозирала възражение и по реда на чл. 422 ГПК, банката е предявила установителен иск за установяване на вземанията, за които по ч.гр.д. № 11577/2013 г. по описа на СРС, ГО, 29 състав, е била издадена заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК.

С влязло в сила на 09.02.2018 г. решение от 16.06.2016 г. по **гр. д. № 5595/2014 г. на СГС, е признато за установено, че** М. Д. Ц. дължи на банката сумите, за които по ч.гр.д. № 11577/2013 г. по описа на СРС, ГО, 29 състав, е била издадена заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК.

Междувременно:

На 27.02.2017 г., въз основа на изпълнителния лист от 19.08.2013 г., изд. по ч.гр.д. № 11577/2013 г. на СРС, ГО, 29 състав, е било образувано изпълнително дело № 20178380401192 **само срещу длъжника М.С. М..**

С молбата, вискателят е направил искане изпълнението да бъде насочено върху имущество, ипотекирано в негова полза.

По изпълнителното дело е представен и нотариалният акт за учредяване на договорна ипотека от 25.07.2008 г.

На 29.03.2017 г., на **М. Д. Ц.**, в качеството и на ипотекарен длъжник, е връчена покана за доброволно изпълнение, с която същата е уведомена за дължимите суми, както и че за удовлетворяване на вземанията на вискателя, ще бъде извършен опис и

публична продан на ипотекираното имущество, а именно – подробно описания апартамент № 6. Поканата за доброволно изпълнение е **връчена на М. Д. Ц., лично, на 01.07.2017 г.**

На 07.12.2017 г. е извършен опис на апартамента, като за **пазач е била определена М. Д. Ц.** (л. 55 и сл. от изп.д.).

Насрочена е първа публична продан на имота, в периода от 28.02.2018 г. - 28.03.2018 г., при начална цена в размер на 230 400 лева.

На 26.02.2018 г., **М. Д. Ц.** е депозирала **жалба** срещу „действията на ЧСИ, в частта, с която е изнесъл на публична продан притежаваната от нея ½ ид.ч. от недвижимия имот“, тъй като изпълнителният лист срещу нея е обезсилен.

С влязло в сила определение от 04.07.2018 г. по в.ч.гр.д. № 8453/2018 г. на СГС, жалбата е оставена без разглеждане. Със същото определение, е оставено без уважение искането за спиране на изпълнителните действия по изпълнителното дело (л. 111 от изп.дело).

Насрочена е нова публична продан - за периода от 10.05.2019 г. до 10.06.2019 г., по която отново не са постъпили наддавателни предложения.

Насрочена е нова публична продан - за периода от 09.10.2020 г. до 09.11.2020 г., при която продажбата да започне от 205 600 лева

На 30.10.2020 г., **М. Д. Ц.** е депозирала **жалба** срещу насрочената публична продан. На 30.10.2020 г., **М. Д. Ц.** е депозирала и **молба**, посочена като „оспорване“ на насрочената публична продан.

С определение от 05.04.2020 г. по в.ч.гр.д. № 13740/2020 г. по описа на СГС, жалбата от 30.10.2020 г. е оставена без разглеждане. Определението е оставено в сила с неподлежащо на обжалване определение от 02.12.2021 г. на Софийски апелативен съд по ч.гр.д. № 3153/2021 г. на САС.

Насрочената от 09.10.2020 г. до 09.11.2020 г. публична продан е била редовно разгласена - видно от съставения Протокол.

За периода от 09.10.2020 г. до 09.11.2020 г., в Регистратурата на СРС е постъпило 1 (едно) наддавателно предложение – от вискателя „И.“ АД, който е предложил имотът да му се възложи за сумата от 205 600 лева.

На 10.11.2020 г., в сградата на Софийски районен съд в гр. София, бул. „*****“, ЧСИ с рег. № 838 от КЧСИ е съставил представения по делото Протокол, в който, след като е индивидуализирана публичната продан и нейния предмет, е отворил постъпилото наддавателно предложение и след като е констатирал, че това е единственото наддавателно предложение, е обявил „И.“ АД за купувач на имота, за цена 205 600 лева.

С обжалваното в настоящото производство Постановление за възлагане, АПАРТАМЕНТ № 6 е възложен на „И.“ АД.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

От представените от съдебния изпълнител материали по изп.д. № 220178380401192 по описа на ЧСИ, с рег. № 838 в КЧСИ, с район на действие СГС, се установява, че жалбоподателката М. Д. Ц. има качеството на **ипотекарен длъжник**, в образуваното изпълнително производство срещу длъжника М.С. М. за принудително събиране на присъдени в полза на вискателя парични вземания.

Съгласно чл. 173, ал. 1 ЗЗД, кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочитателно от цената на ипотекирания имот, в чиято собственост и да се намира той, а разпоредбата на **чл. 429, ал. 3 ГПК**, предвижда, че изпълнителният лист срещу длъжника има сила и срещу третото лице, дало своя вещ в залог или ипотека за обезпечение на дълга, когато вискателят насочва изпълнението върху тази вещ.

Съгласно задължителните разяснения, дадени с т.2 от Тълкувателно решение от 11.03.2019 г. по т.д. № 4/2017 г. на ОСГТК на ВКС, този, който е дал своя вещ в залог или ипотека за обезпечаване на чужд дълг в хипотезата, при която изпълнението е насочено върху това имущество, има процесуалното качество на длъжник в изпълнителното производство.

В цитираното ТР е посочено още, че залогодателят и ипотекарният длъжник са обвързани от субективните предели на издадения срещу длъжника изпълнителен лист съобразно разпоредбата на чл.429, ал.3 ГПК. По тази причина те имат идентични на длъжника в изпълнителното производство процесуално качество, съответно права и задължения.

С оглед на това, жалбоподателят М. Д. Ц. няма качеството на „трето лице“ по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК, респ. съдопроизводственият ред за разглеждане на жалбите му е този по чл. 437, ал. 1 ГПК (в този смисъл е и ТР по т.д. № 4/2017 г. на ОСГТК на ВКС).

В чл. 435, ал. 2 и ал. 3 ГПК изчерпателно са посочени изпълнителните действия, които подлежат на обжалване от длъжника, като в чл. 435, ал. 3 ГПК е предвидена възможност за длъжника да обжалва и постановлението за възлагане, но само поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. В закона не се съдържа легално определение на термина наддаване, но от разпоредбите на чл. 474, чл. 481, чл. 488, чл. 489 и чл. 490 ГПК е видно, че под такова се разбира само процедурата по определяне на най-високата предложена цена и определянето въз основа на нея на купувач на вещта или на имота. Поради това, от обжалване са изключени

предварителните действия по насрочване на проданта и определянето на началната цена, въз основа на която да се извърши публичната продан. Съобразно задължителните указания, дадени с т. 8 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г., постановено по тълк. д. № 2/2013 г. по описа на ОСГТК на ВКС, част от наддаването са 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. На проверка при обжалване на постановлението за възлагане подлежи и действието на съдебния изпълнител по обявяването на купувач, но само по отношение на това дали имотът е възложен на лицето, предложило най-високата цена. В мотивите, изложени по т. 8 от цитираното тълкувателно решение изрично е посочено, че връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта са действия на съдебния изпълнител, които подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Т.е. описът и оценката на имота не са сред подлежащите на обжалване действия с аргумент за надлежност на наддаването.

С оглед на това и по аргумент на противното от чл. 435, ал. 3 ГПК е недопустимо жалбата срещу действията на съдебния изпълнител да се основава на твърдения за нарушение на разпоредбите на чл. 494, ал. 1 и ал. 2 ГПК, тъй като същите касаят не действия по наддаването, а такива по неговата подготовка.

С оглед установеното от фактическа страна, в процедурата по публична продан на въпросния АПАРТАМЕНТ № 6, проведена по изп.д. № 20178380401192, в периода от 09.10.2020 г. до 09.11.2020 г., е постъпило едно единствено наддавателно предложение - от възискателя „И.“ АД, който е предложил имотът да му се възложи за сумата от 205 600 лева. Предложението е постъпило в канцеларията на СРС в срока по чл. 488, ал. 1, изр. 2 ГПК, в запечатан плик, подписано е от възложителя, съдържа посочване с цифри и думи на цената, на която се предлага да бъде възложен недвижимия имот (л. 184 от изп.д.)

На следващо място, от обстоятелствата, обективирани в протокола от 10.11.2020 г. за обявяване на наддавателните предложения по насрочената публична продан, се установява, че всички действия на съдебния изпълнител по обявяване са извършени надлежно. В тази връзка, на първо място следва да се посочи, че този протокол е истински документ и е съставен от лице, което има предоставени по закон правомощия да направи това, както и да извърши всички действия, обективирани в него. Следователно протоколът от 10.11.2020 г. за обявяване на постъпилите наддавателни предложения по насрочената публична продан е съставен от длъжностно лице в рамките на предоставената му по закон компетентност и следва да се разгледа това дали от него се установява, че наддаването е надлежно извършено. От

съдържанието на този протокол е видно, че в наддаването е участвало едно единствено лице – вискателят, което е направило валидно наддавателно предложение. Установява се, че е спазена процедурата по чл. 492, ал. 1 и ал. 2 ГПК и за купувач на имота е обявен вискателя „И.“ АД, който е направил единственото валидно наддавателно предложение.

След като не се установи да е допуснато нарушение на процесуалните правила, регламентиращи извършването на наддаването в производството по публична продажба на АПАРТАМЕНТ № 6, жалбата следва да се остави без уважение.

Както беше посочено, съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да бъде оспорено пред съда от длъжника само с доводи, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Действията, предвидени в чл. 494, ал. 1 и ал. 2 ГПК, не са част от наддаването, а по неговата подготовка, поради което и те излизат извън предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане (в тази насока са мотивите, изложени в т. 8 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г., постановено по тълк. д. № 2/2013 г. по описа на ОСГТК на ВКС).

Възраженията на жалбоподателята са неоснователни.

На първо място, изпълнително дело № 20178380401192 е образувано **само срещу длъжника М.С. М.**, като вискателят се е съобразил, че изпълнителният лист от 19.08.2013 г. е обезсилен по отношение на жалбоподателята М. Д. Ц..

С молбата за образуване на изпълнителното дело, вискателят е поискал принудителното изпълнение срещу длъжника да се насочи върху недвижим имот АПАРТАМЕНТ № 6, по отношение на който, с договора от 25.07.2008 г. М.С. М. и жалбоподателята М. Д. Ц. са учредили договорна ипотека за обезпечаване на вземанията на банката по договор за потребителски кредит от 25.07.2008 г. За същите тези вземания е издаден и изпълнителният лист, въз основа на който е било образувано изпълнителното дело 20178380401192 срещу другия длъжник - М. М., поради което и на основание **чл. 429, ал. 3 ГПК** при насочване на изпълнението върху ипотекирания имот, изпълнителният лист от 19.08.2013 г. има сила срещу жалбоподателята М. Ц., която се явява ипотекарен длъжник и отговоря към кредитора по силата на учредената ипотека, независимо, че срещу нея не е издаден изпълнителен лист за вземанията, в качеството ѝ на солидарен длъжник (издаденият такъв е обезсилен спрямо нея). Както беше посочено, съгласно разпоредбата на чл. 173, ал. 1 ЗЗД, кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочитително от цената на ипотекирания имот, в чиято собственост и да се намира той. В тази връзка правата на ипотекаряния кредитор са непротивноставими всички следващи прехвърляния и учредяване на тежести върху имота след вписване на ипотека. Съгласно нормата а чл. 429, ал. 3 ГПК ипотекаряния длъжник, учредил обезпечение за чужд дълг, става

страна по изпълнението, когато принудителното изпълнение се насочи срещу ипотекирания недвижим имот. Поради това и изцяло неоснователни са всички доводи и възражения на жалбоподателката, че „липсва правно основание за последвалите изпълнителни действия, включително и по осъществяването на публичната продажба.

Неоснователно е и възражението на жалбоподателката, че ЧСИ е допуснал процесуални нарушения, тъй като е насочил изпълнението върху имущество, което е несеквестируемо, без нейно съгласие, като съсобственик. Действително, съгласно императивната норма на [чл. 444, т.7 ГПК](#), изпълнението не може да бъде насочено към жилището на длъжника, ако той и никой от членовете на семейството му, с които живее заедно, нямат друго жилище, независимо от това, дали длъжникът живее в него. Съгласно чл. 445, ал. 1 ГПК, обаче, от забраните по чл. 444 не могат да се ползват длъжниците относно вещи, върху които е учреден залог или ипотека, когато вискателят е зложният или ипотекарният кредитор. Настоящият случай е точно такъв – върху апартамент № 6 е била учредена ипотека и вискател е ипотекарният кредитор. Следователно, длъжниците не могат да се ползват от забраните по чл. 444 ГПК.

Неоснователни са и възраженията на жалбоподателката, че не е била уведомена за продажбата. Видно от материалите по изпълнителното дело, тя е била уведомена лично, но е и била определена за пазач на имота.

По изложените съображения, жалбата е неоснователна и следва да се остави без уважение.

Така мотивиран, Софийски градски съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба с вх. № 69670/07.10.2021 г. на М. Д. Ц., с ЕГН: *****, против Постановление за възлагане от 21.09.2021 г. по изпълнително дело № 20178380401192 по описа на ЧСИ, с рег. № 838 в КЧСИ, с район на действие СГС.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____