

# РЕШЕНИЕ

№ 508

гр. Благоевград, 30.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН  
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на тридесети август през две  
хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Катя Бельова

Членове:        Лилия Масева  
                      Анета Илинска

като разгледа докладваното от Катя Бельова Въззивно гражданско дело №  
20221200500659 по описа за 2022 година

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

Образувано е по повод жалба с вх. №8526/16.06.2022 г., по описа на ЧСИ Б.В., подадена от  
„К.Б.“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, пл.  
„Г.И.“, представлявано от управителя К.А. – длъжник по изпълнително дело №425/2016 г.,  
срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 26.05.2022 г., представляващ  
РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС боулинг, развлекателни игри, пицария и кафе - аперитив,  
със застроена площ от 1 250 /хиляда двеста и петдесет/ квадратни метра и застроен обем 4  
700 /четири хиляди и седемстотин/ кубични метра.

В жалбата е посочено, че се оспорва постановлението за възлагане на недвижим имот,  
поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно, Прави се  
искане за отмяна на обжалвания акт на съдебния изпълнител.

В срока по чл. 436, ал. 2 от ГПК, вискателят Г. С. И., ЕГН \*\*\*\*\*, е депозирал  
възражение по жалбата, като счита, че наддаването при извършената публична продажба на  
процесния имот е осъществена законосъобразно, при спазване на разпоредбите на ГПК.

Частен съдебен изпълнител Б.В., на основание чл. 436, ал. 3 от ГПК,  
е изложил мотиви по обжалваните действия, съобразно които приема, че извършените  
действия по изпълнението и възлагането на недвижим имот при публична продажба са в  
рамките на закона.

Депозираната жалба е допустима, като подадена в срока по чл. 436, ал. 1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна – длъжник в изпълнителния процес, срещу акт, подлежащ на обжалване съгласно чл. 435, ал. 3 от ГПК, а именно постановление за възлагане на описания имот и удовлетворява изискванията за съдържание по чл. 260 и чл. 261 от ГПК.

Настоящият състав на Окръжен съд - Благоевград, след като обсъди данните по изпълнителното дело и на основание чл. 437, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

Изпълнителното производство е образувано по молба на вискателя „Р.Б.“ ЕАД с ЕИК \*\*\*\*, съдебен адрес: гр. София. бул. „Н.В. №55 /която по-късно е цедирала вземането си на Г. С. И. с ЕГН \*\*\*\*\* - настоящ вискател по изпълнителното дело - с договор за цесия от 09.03.2018 г./, въз основа на изпълнителен лист от 13.04.2016 г., издаден по ч. гр. д. №699/2016 г. по описа на Районен съд - Благоевград, 4-ти състав, срещу длъжниците „К.Б.“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, „БСГ“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\*, К. Б. АНЗ. с ЕГН \*\*\*\*\* и АТ. СТ. П. с ЕГН \*\*\*\*\*.

На 02.03.2016 г. е образувано изпълнително дело №20168900400425. По делото и на основание чл. 459 от ГПК, като вискател е присъединена „ОББ“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*. С молба от 23.07.2017 г. по делото е присъединен, като вискател „БиВ Л.“ ООД с ЕИК \*\*\*\*\*. С молба от 07.06.2018г., по делото е присъединена, като вискател С. Ст. М. с ЕГН \*\*\*\*\*. С молба от 07.01.2022 г. по делото е присъединен като вискател Д. Гр. С. с ЕГН \*\*\*\*\*. По изпълнителното дело, на основание чл. 458 от ГПК, по делото, като вискател е присъединена държавата в лицето на ТД на НАП - София за дължимите ѝ от длъжниците публични вземания.

В хода на изпълнителното производство е насочено изпълнение към следния недвижим имот, ипотекиран в полза на вискателите „Р.Б.“ ЕАД с ЕИК \*\*\*\* и „ОББ“ АД, ЕИК \*\*\*\*, собственост на длъжника „К.Б.“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, а именно:

- РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС боулинг, развлекателни игри, пицария и кафе - аперитив, със застроена площ от 1 250 /хиляда двеста и петдесет/ квадратни метра и застроен обем 4 700 /четири хиляди и седемстотин/ кубични метра, състоящ се от фойе, помещение гардероб, тоалетна мъже, тоалетна жени, коридор, спортен бар и дансинг, склад бар, зона билиард, помещение ел. табло, склад механици, помещение чистачки, коридор, битово помещение жени. битово помещение мъже. офис. склад хладилници, склад сухи продукти, склад зеленчуци, коридор, битово помещение - кухня, помещение подготовка, помещение главен готвач, кухня, склад бар, коридор, умивалня, зала, келнерски офис. зона бар. пицария, зона боулинг, помещение разпоредител, който комплекс съгласно разрешение за строеж №231/16.07.2004 г. и Удостоверение за въвеждане в експлоатация №100/11.04.2004 г., издадени от главния архитект на община Благоевград е преустроен от кафе - сладкарница „Алба – Регия“ със застроена площ от 1 143 /хиляда сто четиридесет и три/ квадратни метра, с търговска площ от 381 /триста осемдесет и един/ квадратни метра и покрита лятна тераса с площ от 131 /сто тридесет и един/ квадратни метра, находящ се в квартал 9

/девети/ по плана на ЦГЧ на гр. Благоевград, в подпощадното пространство на площад „Г.И.“ №1, при съседи на имота: от две страни улица и от две страни търговски център, а по кадастрална скица представляващ сграда с идентификатор 04279.612.97.14 /нула четири две седем девет точка шест едно две точка девет седем точка едно четири/ с площ по скицата от 1 317 квадратни метра, принадлежаща към поземлен имот с идентификатор 04279.612.97, с предназначение: сграда за обществено хранене.

С Протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения и купувач /л. 693, том II от изпълнителното дело/, от насрочената публична продан за периода 18.03.2019 г. – 18.04.2019 г., за купувач е обявен „Б и В ЛийгълКонсулт“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, с предложена цена от 755 000.00 лв. Извършено е разпределение на суми, което е влязло в сила на 21.09.2020 г. /л. 766, том II от изпълнителното дело/. Тъй като дружеството-купувач не е изпълнило задължението си по чл. 495 от ГПК, а именно в двуседмичен срок от влизането в сила на разпределението да внесе сумата, необходима за изплащане на съразмерните части от вземанията на другите вискатели, или сумата, с която цената надминава неговото вземане, когато няма други вискатели, на основание чл. 493, т. 2 от ГПК, за купувач на гореописания недвижим имот е обявен Г. С. И., с предложена цена от 754 700.00 лв. Извършено е ново разпределение на суми /л. 792 от ИД/, като същото е предявено на 22.01.2021 г. и влязло в сила на 28.04.2022 г. /л. 865 от ИД/. На 19.05.2022 г., от страна на съдебният изпълнител е връчено съобщение до обявения за купувач от публичната продан И., с което е указано, че в двуседмичен срок следва да изпълни задължението си по чл. 495 от ГПК. Г. С. И. е заплатил на 26.05.2022 г. следващата се парична сума в размер на 34 464.97 лв. по банкова сметка на ЧСИ Б.В., видно от платежно нареждане, приложено на л. 875, том III от представеното копие на изпълнителното дело.

При така установената фактическа обстановка, Окръжен съд - Благоевград формира следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК, постановлението за възлагане може да се обжалва, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Под ненадлежно извършено наддаване законът има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения в действия предхождащи тази процедура. Проверката, която съдът извършва по отношение на постановлението за възлагане, се свежда до спазване на процедурата по наддаването, т.е. дали са изпълнени разпоредбите на чл. 489 и чл. 490 от ГПК, дали имуществото е възложено по най - високата предложена цена и дали наддавателните предложения са отговаряли на изискванията на чл. 492 от ГПК /в този смисъл Решение №239 от 09.10.2014 г. по гр. д. №2533 от 2014 г. на ВКС, I ГО/. Действията на съдебния изпълнител, предхождащи проданта – определяне на начална цена, надлежното уведомяване на страните за извършената оценка на недвижимия имот и за насрочената публична продан, оценката на имуществото и т.н. - единствено подготвят наддаването, но не са част от него и като такива излизат извън обхвата на допустимата съдебна проверка.

Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена /В този смисъл са задължителните разяснение на ВКС в т. 8 от ТР №2/2013 г., от 26.06.2015 г. по тълк. д. №2/2013 г./.

В случая, жалбата е бланкетна и не съдържа конкретни доводи, обосноваващи незаконосъобразност на обжалваното постановление.

С оглед установените по делото факти, съдебният състав приема, че при обявяване на купувача по реда на чл. 492 от ГПК, съдебният изпълнител е спазил изискванията на посочената разпоредба, като е обявил за купувач следващият наддавач, предложил най-високата цена, тъй като първият обявен за купувач „Б и В ЛийгълКонсулт“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, не е изпълнил задължителното изискване на чл. 495 от ГПК, а именно в двуседмичен срок от влизането в сила на разпределението да внесе сумата, необходима за изплащане на съразмерните части от вземанията на другите вискатели, или сумата, с която цената надминава неговото вземане, когато няма други вискатели.

От данните по изпълнителното дело е установено, че в срока на публичната продажба са постъпили два броя наддавателни предложения – едното с вх. №1/16.04.2019 г. от Г. С. И., с предложена цена от 754 700.00 лв. и другото предложение с вх. №2/18.04.2019 г. от дружеството „Б и В ЛийгълКонсулт“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\* с най-високо предложена цена от 755 000.00 лв. И двете наддавателни предложения са депозирани в срока, обявен от съдебния изпълнител, а именно в периода 18.03.2019 г. – 18.04.2019 г. За участие в наддаването, наддавачът Г. И., обявен в следствие и за купувач, депозирал молба, като към същата не се изисква предварително внасяне на задатък, поради качеството му на вискател по изпълнителното дело, чието вземане надвишава размера на задатъка, така както е предвидено в нормата на чл. 489, ал. 1, изр. второ от ГПК. В съставения протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения изрично е отразено, че наддавателните предложения са постъпили в запечатан плик без разкъсвания, зачерквания и добавяния и отварянето му е удостоверено в протокола с подписа на ПЧСИ Димитър Лумбев. Протоколът за обявяване на наддавателно предложение, като официален документ притежава обвързваща съда материална доказателствена сила. Видно от съдържанието му, предложената от наддавача цена надвишава началната, посочена е цифром и словом и е най-високата предложена цена по смисъла на чл. 435, ал. 3 от ГПК, във вр. с чл. 493, т. 2 от ГПК, след като първият обявен за купувач „Б и В ЛийгълКонсулт“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, не е изпълнил задължението си по чл. 495 от ГПК и съдебният изпълнител е обявил Г. И., като следващият по ред наддавач, предложил най-висока цена за придобиване на процесния недвижим имот. След завършване на продажбата, в присъствие на явилия се наддавач, ЧСИ обявил постъпилите предложения, както и най-високо такава, за което съставил протокол от 19.04.2019 г. Тъй като дружеството-купувач не е изпълнило задължението си по чл. 495 от ГПК, а именно в двуседмичен срок от влизането в сила на разпределението да внесе сумата, необходима за изплащане на съразмерните части от вземанията на другите вискатели, на основание чл. 493, т. 2 от ГПК, за купувач на гореописания недвижим имот е обявен Г. С. И., с предложена цена от 754 700.00 лв.

Предвид хронологията на извършените действия по приключилата публична продажба, се формира извод, че процедурата по наддаване е надлежно спазена, а имотът е възложен по най-високата предложена цена. Наддавателното предложение е в писмен вид и съдържа всички необходими реквизити. Протоколът за станалата продажба и обжалваното постановление за възлагане са подробни, пълни и изготвени по надлежния ред.

В обобщение следва да се посочи, че атакуваният акт на съдебния изпълнител е законосъобразен. В изпълнение на правомощията си по ГПК, органът по принудително изпълнение е възложил имуществото по най-високата предложена цена. С надлежно изготвено разпореждане от 26.11.2020 г., е обявен за купувач наддавачът, предложил следващата най-висока цена на продавания имот, който е внесъл същата в срока по чл. 492, ал. 3 от ГПК и е изпълнил задължението си по чл. 495 от ГПК. Не се установява, въз основа на съдържащите се в приложеното изпълнително дело книжа, публичната продажба да не е била извършена надлежно или имотът да не е бил възложен по най - високата предложена цена, поради което постановлението за възлагане на имота - предмет на публичната продажба е законосъобразно на това основание. Жалбата, като неоснователна следва да се остави без уважение.

Ръководен от гореизложените съображения, Окръжен съд-Благоевград,

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** жалба с вх. №8526/16.06.2022 г., по описа на ЧСИ Б.В., подадена от „К.Б.“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, пл. „Г.И.“, представлявано от управителя К.А., срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 26.05.2022 г., представляващ РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС боулинг, развлекателни игри, пицария и кафе - аперитив, със застроена площ от 1250 /хиляда двеста и петдесет/ квадратни метра и застроен обем 4700 /четири хиляди и седемстотин/ кубични метра.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване, на основание чл. 437, ал. 4 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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