

# РЕШЕНИЕ

№ 234

гр. Сливен, 26.09.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СЛИВЕН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и шести септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария Ян. Блецова Калцова

Членове: Стефка Т. Михайлова Маринова  
Симеон Ил. Светославов

като разгледа докладваното от Стефка Т. Михайлова Маринова Въззивно гражданско дело № 20222200500399 по описа за 2022 година

Производството се движи по реда на чл.435 и сл. от ГПК.

Образувано по жалба на длъжника П. М. Р. срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 19.04.2020г. по изп.д. №20208370400048 по описа на ЧСИ Павел Георгиев, рег.№837 с район на действие СлОС.

В жалбата си длъжника посочва, че постановлението за възлагане е незаконосъобразно, тъй като наддаването при извършването на публичната продажба не е извършено надлежно и имуществото не е възложено по най-високо предложената цена, като съдебният изпълнител е допуснал нарушения във връзка с организирането и провеждането на публичната продажба. На първо място посочва, че офертите не са депозирани в канцеларията на СИС при СлРС, а са изпратени на ЧСИ Георгиев, като липсвал печат на деловодител на СИС и всякакви данни за входирането им в СлРС. Поради това счита, че ЧСИ Георгиев е знаел предварително за подадените оферти, техния размер и участници, като е нарушена тайната на наддаването. Освен това самият протокол за отваряне на предложенията е напечатан предварително изцяло, т.е. с предварително отворени оферти. На следващо място посочва, че при обявяването на последващ купувач съдебният изпълнител не спазил срока по чл. 492, ал.3 от ГПК по отношение на обявения купувач Я., а преди изтичането му е обявил следващия

купувач - Б.. Независимо от депозирания отказ от плащане на цена, ЧСИ е следвало да зачете срока по чл.492, ал.3 от ГПК. На следващо място жалбоподателят навежда съображения за допуснати нарушения при определяне на началната цена на проданта, като счита, че същата е неясно определена. В случая не бил приложим чл. 485, ал.6 от ГПК, тъй като било последваща продажба, освен това и цената не била средноаритметична на двете оценки на имота. Цената, приета от ЧСИ Георгиев била по-ниска от тази, която следвало да се определи по смисъла на чл.485, ал.4 от ГПК. С оглед изложеното, длъжникът моли съда да отмени обжалваното постановление за възлагане от 19.04.2022г. на ЧСИ Павел Георгиев.

В законоустановения срок не е подадено становище по жалбата от другите страни по делото.

На основание чл.436, ал.3 от ГПК съдебния изпълнител е депозирал писмени обяснения, в които е посочил, че жалбата е допустима, като насочена срещу подлежащ на обжалване акт и в законовия срок, но е неоснователна. Посочва, че наддавателните предложения са подадени в СИС при СлРС, като на плика е поставен входящ номер и са записани в нарочна книга. Деловоден въпрос бил поставянето на печат. На него в деня на продажбата са предадени срещу подпис наддавателните предложения от СИС. Техническото изготвяне на протокола е ирелевантно и не подлежи на съдебен контрол. По отношение на втория по ред обявен за купувач – Р.Я. посочва, че е приложим срока за плащане на цената по чл.493, т.2 от ГПК, а не сочения от жалбоподателя срок по чл.492, ал.3 от ГПК и е едноседмичен. Посочва, че е спазил този срок и постановлението за обявяване на следващ купувач е от деня след изтичане на срока по чл.493, т.2 от ГПК. По отношение на цената на продажбата посочва, че оценката на имота не е част от наддаването и не подлежи на съдебен контрол, но въпреки това посочва, че е определена по правилата на закона и в случая на чл.485, ал.3 от ГПК, като посочените в жалбата стойности на двете оценки са неправилни, поради което е и неправилно направеното от жалбоподателя изчисление.

След като се запозна с жалбата и с документите, съдържащи се в изпратеното от съдебния изпълнител изпълнително дело №20208370400048 по описа на ЧСИ Павел Георгиев, рег.№837 с район на действие СлОС, съдът констатира следното:

Изпълнително дело №20208370400048 по описа на ЧСИ Павел Георгиев е образувано по молба на „Първа инвестиционна банка“ АД въз основа на изпълнителен лист от 15.08.2019г., издаден по ч.гр.д.№4375/2019г. на Сливенски районен съд, с който е осъден длъжник а П. М. Р. да заплати на кредитора „Първа инвестиционна банка“ АД следните суми: 38363,46лв., представляваща просрочена главница по Договор за банков кредит от 04.06.2007г., 14489,21лв., представляваща просрочена договорна лихва за периода 007.2015г. – 08.08.2019г.; 2961,64лв. – просрочена наказателна лихва за период 04.03.2015г. – 08.08.2019г.; законна лихва в размер на

53,28лв. за периода 09.08.2019г. – 13.08.2019г.; непогасена разсрочена лихва в размер на 1023,12лв.; такса за подновяване на ипотека в размер на 251,63лв., законна лихва върху главницата, считано от 14.08.2019г. и разноски в размер на 1192,85лв.

За обезпечаване погасяването на *всички вземания* /главница, лихви, разноски/ на кредитора „Първа инвестиционна банка“ АД по Договор за банков кредит от 04.06.2007г. с нотариален акт №82, том III, рег.№3072, дело №325/2007г. на нотариус Катя Тодорова, рег. №126, район на действие СлРС е учредена договорна ипотека от ипотекарния длъжник „Строй-До“ ЕООД, гр. Сливен върху собствения му недвижим имот – Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №67338.531.16.1.2 по КК на гр. Сливен, попадащ в сграда №67338.531.16.1, в поземлен имот №67338.531.16, с административен адрес: гр. Сливен, \*\*\*\*\* с предназначение – за търговска дейност, с площ 40,10 кв.м., ведно с правоползване на открита тераса с площ 82,34кв.м. и 19,95% ид.ч. от общите части на сградата.

По искане на вискателя изпълнението е насочено спрямо ипотекирания имот, като върху него по искане на ЧСИ Георгиев е вписана възбрана в СлВП и е насрочен опис на имота.

Видно от писмо на АГКК до ЧСИ Павел Георгиев е вписана промяна на кадастралната карта и кадастралните регистри по заявление на „Строй-До“ ЕООД, гр. Сливен, като е коригирана площта на обекта – увеличава се, тъй като е включена терасата като част от самостоятелния обект и същият се идентифицира по следния начин: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №67338.531.16.1.2 по КК на гр. Сливен, попадащ в сграда №67338.531.16.1, брой на надземни етажи:1, брой на подземни етажи 1, предназначение: сграда за обществено хранене, разположена в поземлен имот №67338.531.16, с административен адрес: гр. Сливен, \*\*\*\*\* с предназначение – за търговска дейност, с площ 80,18 кв.м., предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1, заедно с 19,95% ид.ч. от общите части на сградата.

До длъжника П. М. Р. и до ипотекарния длъжник са изпратени ПДИ и съобщения за принудително изпълнение.

Описът е извършен на 28.01.2021г. Оценката на имота е определена с помощта на вещо лице и е на стойност 36500лв. /пазарна стойност/. Данъчната оценка е на стойност 93779,30лв.

По искане на ипотекарния длъжник е назначена нова експертна оценка, определяща пазарна стойност в размер на 62530лв.

С разпореждане от 22.07.2021г. ЧСИ Георгиев е насрочил публична продажба върху ипотекирания и възбранен имот за периода 24.07.2021г. – 24.08.2021г., отваряне на наддавателните предложения на 25.08.2021г. и начална продажна цена – данъчната оценка на имота 93779,30лв., тъй като е по-висока от 80% от определената средно

аритметична стойност на имота.

С протокол от 25.08.2021г., поради липса на постъпили наддавателни предложения, публичната продан е обявена за нестана.

По искане на вискателя от 27.08.2021г., ЧСИ Георгиев е обявил нова публична продан за периода 23.10.2021г. – 23.11.2021г., с начална продажна цена – 84401,37лв.

С протокол от 24.11.2021г., поради липса на постъпили наддавателни предложения, публичната продан е обявена за нестана.

На 26.11.2021г. е постъпила молба от вискателя за насрочване на нова продан.

С разпореждане от 10.02.2022г. ЧСИ Георгиев е насрочил публична продан върху ипотекирания и възбранен имот за периода 14.02.2022г. – 14.03.2022г., отваряне на наддавателните предложения на 15.03.2022г. от 16,00ч. и начална продажна цена – 80% от средноаритметичната оценка - 39612лв.

С констативен протокол от 11.02.2022г. ЧСИ Георгиев е приел, че публичната продан е редовно разгласена.

По публичната продан са постъпили четири наддавателни предложения, както следва: вх. №1/11.03.2022г., 12:00ч. по вх. регистър на СИС при СлРС /видно от изисканото от въззивният съд заверено копие от книгата за постъпили наддавателни предложения на СИС при СлРС/ от Д.Х.Б.. за 41000лв.; вх. №2/11.03.2022г. 14:35ч. по вх. регистър на СИС при СлРС, от Й.С.М. за 39777лв.; вх. №1/14.03.2022г. от 14:22ч. по вх. регистър на СИС при СлРС, от Р.К.Я.. за 39620лв. и вх.№2/14.03.2022г. 15:34ч. по вх. регистър на СИС при СлРС, от П.Д.П. за 51495лв. Към всяко предложение е представен документ за заплатен задатък в размер на 3961,20лв.

Постъпилите наддавателни предложения, запечатани в бели пликове, по които не били констатирани разлепвания или разкъсвания, били предадени на Помощник ЧСИ Шахъмова на 15.03.2022г., срещу подпис, отразено в книгата на СИС при СлРС за постъпили наддавателни предложения.

В протокол от 15.03.2022г. 16:00ч. ЧСИ Павел Георгиев е удостоверил извършването на следните действия: отваряне на постъпилите в запечатани пликове четири наддавателни предложения, описани по реда на постъпването им; липсата на невалидни предложения; обявяването на най-високото писмено наддавателно предложение – това на П.Д.П. за сумата от 51495лв. и съответно обявяването му за купувач. В протокола е отразено, че след обявяване на купувача по направените писмени наддавателни предложения, на основание чл.492, ал.2 от ГПК били направени устни наддавателни предложения от Р.К.Я.. и П.Д.П. със стъпка от един задатък, като подробно са описани последователно направените предложения, които са общо осем на брой. Последното устно наддавателно предложение е направено от П.Д.П. и е за цена 83184,60лв. След приключване на наддаването ЧСИ Георгиев е обявил за купувач

на недвижимия имот П.Д.П. за сумата 83184,60лв. Указано е на обявения за купувач довносяне на остатъка от сумата по продажбата в двуседмичен срок от този момент. Протоколът е подписан от участниците в наддаването – четирите лица, подали наддавателни предложения: Д.Х.Б., Й.С.М., Р.К.Я., П.Д.П. и от ЧСИ Павел Георгиев.

С постановление от 31.03.2022г. за обявяване на следващ по ред купувач на недвижим имот от публична продажба ЧСИ Георгиев е констатирал, че обявеният за купувач на имота П.Д.П. не е заплатил продажната цена в размер на 83184,60лв. в преклузивния двуседмичен срок, поради което на основание чл.493, т.1 от ГПК отнема весения от него задатък и на основание чл.493, т.2 от ГПК е обявил за купувач на имота следващия по ред наддавач с най-високо наддавателно предложение - Р.К.Я.. при продажна цена 79223,40лв. Указано е на Р.К.Я.. доплащане на продажната цена в едноседмичен срок от получаване на постановлението.

Препис от постановлението е връчен на Р.К.Я.. на 04.04.2022г.

На 08.04.2022г. Р.К.Я.. е подала молба, с която се отказва от придобиване на имота, като уведомява ЧСИ Георгиев, че няма да заплати остатъка от продажната цена.

На 12.04.2022г. с постановление за обявяване на следващ по ред купувач на недвижим имот от публична продажба ЧСИ Георгиев е констатирал, че обявеният за купувач на имота Р.К.Я.. не е заплатила продажната цена в размер на 79223,40лв. в преклузивния едноседмичен срок от уведомяването ѝ, поради което на основание чл.493, т.1 от ГПК отнема весения от нея задатък и на основание чл.493, т.2 от ГПК е обявил за купувач на имота следващия по ред наддавач с най-високо наддавателно предложение - Д.Х.Б.. при продажна цена 41000лв. Указано е на Д.Х.Б.. доплащане на продажната цена в едноседмичен срок от получаване на постановлението.

Препис от постановлението е връчен на Д.Х.Б.. на 13.04.2022г.

На 14.04.2022г. Д.Х.Б.. е довнесъл дължимата продажна цена и представил вноската бележка по делото.

На 19.04.2022г. е изготвено постановление за възлагане на недвижим имот изп.д. №20208370400048 по описа на ЧСИ Павел Георгиев, рег.№837 с район на действие СлОС, по силата на което изнесеният на публична продажба недвижим имот, собственост на ипотекарния длъжник „Строй-До“ ЕООД, гр. Сливен, представляващ: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №67338.531.16.1.2 по КК на гр. Сливен, попадащ в сграда №67338.531.16.1, брой на надземни етажи:1, брой на подземни етажи 1, предназначение: сграда за обществено хранене, разположена в поземлен имот №67338.531.16, с административен адрес: гр. Сливен, \*\*\*\*\* с предназначение – за търговска дейност, с площ 80,18 кв.м., предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1, заедно с 19,95% ид.ч. от общите части на сградата и посочени съседи, е възложен на Д.Х.Б.. срещу продажна цена в размер на 41000лв.

На длъжника П. М. Р. не е изпращано съобщение, ведно с копие от процесното постановление за възлагане от 19.04.2022г., видно от обясненията на ЧСИ Георгиев, депозиран по делото на 23.09.2022г.

Жалбата против постановлението за възлагане е подадена от длъжника Р. на 18.05.2022г., с отстранени нередовности от 06.06.2022г.

С оглед така установеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения срок, като съдът приема същия за спазен, тъй като на длъжника не е връчено копие от обжалваното постановление и на практика спрямо него срока за обжалване не е започнал да тече. Жалбата е подадена от процесуално легитимирано лице - длъжника и срещу подлежащо на обжалване действие на съдебния изпълнител – постановление за възлагане на недвижим имот, съгласно разпоредбата на чл.435, ал.3 от ГПК.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Обжалваното Постановление за възлагане е валидно, допустимо и по същество правилно.

При действието на новия ГПК постановлението за възлагане може да бъде обжалвано само поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

Връчването на поканата за доброволно изпълнение, *оценката на имуществото* и разгласяването на проданта подготвят, *но не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка* при обжалване на постановлението за възлагане.

Действията, които подлежат на съдебен контрол като част от наддаването, по смисъла на разпоредбата на чл.435, ал.3 от ГПК, 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. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане, не по най-високата предложена цена.

Посочените действия, видно от данните по изпълнителното дело и отразени в нарочен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения по насрочена публична продажба и на купувач от 15.03.2022г., са напълно законосъобразни. Обявяването и отварянето на наддавателните предложения е извършено от ЧСИ в обявения ден и час.

На първо място, във връзка с възраженията на жалбоподателя, следва да се посочи, че наддавателните предложения /и четирите/ са подадени в СИС на СлРС, в затворен плик, върху който е поставен входящ номер в деловодството на СИС при СлРС. Посочването върху плика на номера на изпълнителното дело по описа на ЧСИ Георгиев не означава, че наддавателните предложения са подадени в неговата кантора. Напротив, задължително е участникът в публичната продан да посочи по кое изпълнително дело на кой ЧСИ е подаденото предложение, както да посочи и своите имена. От представеното от СлРС копие от водената в СИС книга за постъпили наддавателни предложения е безспорно се установява, че входираването на пликите с предложенията е извършено в деловодството на СИС при СлРС. Спазена е разпоредбата на чл.489, ал.4 от ГПК. В деня на публичната продан - 15.03.2022г. пликите са предадени в запечатан вид на Помощник ЧСИ Шахъмова – помощник на ЧСИ Павел Георгиев. Отражено е изрично, че предадените 4 бели плика били запечатани, без констатирани разлепвания или разкъсвания. Поради това, съдът намира първите съображения за незаконосъобразност на обжалвания акт, изложени в жалбата на длъжника за изцяло неоснователни.

Следващото възражение е във връзка с протокола от 15.03.2022г. за обявяване на постъпили наддавателни предложения по насрочена публична продан и на купувач. Твърденията на длъжника са, че ЧСИ Павел Георгиев е отишъл в деня и часа на публичната продан с готов протокол. Първо, следва да се посочи, че с оглед изложеното по-горе, че наддавателните предложения са подадени, входирани и съхранявани в СИС при СлРС до деня на публичната продан и предадени на ПЧСИ в запечатан вид, неразлепвани и неразкъсвани, едва на 15.03.2022г., е неоснователно твърдението, че ЧСИ е знаел предварително офертите на участниците и е изготвил предварително протокола. Самото техническо изготвяне на протокола и вида му /ръкописно или печатно/ е въпрос, който стои извън съдебната проверка и е ирелевантен за законосъобразността на атакувания акт. Важно е същият да отразява извършените от ЧСИ и наддавачите действия при проданта, да съдържа необходимите реквизити и де е подписан от съдебния изпълнител и присъствалите при отварянето лица. В случая, протокола отразява действията, извършени от съдебния изпълнител и от явилите се участващите в проданта лица – постъпилите наддавателни предложения, описани, съгласно изискванията на чл.492, ал.1 от ГПК, обявяването на купувач и проведеното на основание чл.492, ал.2 от ГПК устно наддаване. Протоколът е подписан от всички явили се наддавачи и от съдебния изпълнител. Следователно, протоколът от 15.03.2022г. отговаря на изискванията на чл.492, ал.1 и ал.2 от ГПК и надлежно отразява извършените от съдебния изпълнител и наддавачите действия.

Видно от материалите по делото, по публичната продан са постъпили четири наддавателни предложения. Съдът намира същите за валидни, като споделя извода на съдебния изпълнител. Всеки наддавача е внесъл изискуемия задатък.

По отношение на извършеното след отваряне на наддавателните предложения и обявяване на купувач устно наддаване, следва да се отбележи, че същото е в пълно съответствие със законовата разпоредба на чл. 492, ал.2 от ГПК. Последователни предложения са направени от двама от явилите се наддавачи, същите са за цена по-висока с размера на един задатък. Тези действия са надлежно отразени в протокола, съдържащ устно направените предложения, като протоколът е надлежно подписан от наддавачите. С оглед разпоредбата на чл. 492, ал.2, изр. последно от ГПК съдебният изпълнител правилно и законосъобразно е обявил за купувач на имота наддавача, предложил най-високата цена и това е П.Д.П..

Във връзка с нарочните възражения в жалбата относно последвалите действия на съдебния изпълнител относно обявяване на следващ по ред купувач, следва да се посочи, че съдът намира същите за законосъобразни.

Правилно и законосъобразно, след като съдебният изпълнител е констатирал невнасянето на продажната цена от обявения на основание чл.492, ал.2 от ГПК купувач П.П. в срока по чл.492, ал.3 от ГПК, е процедирал по законоустановения ред по чл.493 от ГПК. Правилно е задържан внесения от П. задатък и е обявен за купувач наддавача, предложил следващата най-висока цена - Р.К.Я... В този случай след обявяване на новия купувач, срокът, в който той следва да внесе предложената от него цена вече е този по чл.493, т.2 от ГПК – едноседмичен срок, а не както счита жалбоподателят двуседмичен по чл.492, ал.3 от ГПК. Процедурата се движи вече по реда на чл.493 от ГПК. Действително, изявлението на обявения купувач Р.К.Я.. за отказ да придобие имота и че няма да плати остатъка от продажната цена е ирелевантен. Съдебният изпълнител е изчакал да изтече определения чл.493, т.2 от ГПК едноседмичен срок /Калчева е уведомена за обявяването ѝ за купувач и за задължението ѝ за довносяне на продажната цена на 04.04.2022г., срокът е изтекъл на 11.04.2022г./. Постановлението за обявяване на следващ по ред купувач по чл.493, т.2 от ГПК – Д.Б., е от 12.04.2022г. Неоснователни се явяват възраженията на длъжника, че съдебният изпълнител не е изчакал изтичането на срока за внасяне на продажната цена по отношение на Р.К.Я.. – същият е едноседмичен и е изтекъл.

Обявеният за купувач Д.Б. е внесъл в законоустановения срок по чл.493, т.2 от ГПК предложената от него цена остатъка като е приспаднал внесения задатък. Съгласно разпоредбата на чл.496, ал.1 от ГПК след своевременното внасяне на цената, съдебният изпълнител е възложил на купувача имота – Д.Б. с постановлението от 19.04.2022г.

С оглед изложеното, съдът намира, че действията на самия ЧСИ по обявяване на предложенията, последващата преценка за тяхната допустимост и валидност, както и последвалото устно наддаване и последващите обявявания на купувач, са правилни и законосъобразни, надлежно отразени в съответен протокол. Законосъобразно



съдебният изпълнител е обявил за купувач на имота наддавача предложил най-високата цена, който в случая след невнасяне на продажната цена, се явява Д.Х.Б...

На последно място в жалбата са изложени съображения относно определената цена за въпросната публична продажба, с твърдение за неясното ѝ определяне. Както бе посочено, връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на продажната цена подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Поради това съдът няма да вземе предвид тези възражения. Във връзка с тях и мотивите на съдебния изпълнител, следва само да се посочи, че началната цена е определена на основание чл.485, ал.3 от ГПК и е 80% от средно аритметичните стойности на изготвените по делото оценки на имота.

С оглед изложеното, съдът не установи да са допуснати нарушения на процесуалните правила и норми при наддаването и същото да не е извършено надлежно, нито пък имота да не е възложен по най-високата предложена цена, както и не установи нарушения при завършващото я действие – възлагането на недвижимия имот, поради което намира, че обжалваното постановление за възлагане на недвижим имот от 19.04.2022г. на ЧСИ Павел Георгиев по №20208370400048 е правилно и законосъобразно, а подадената против него жалба е неоснователна и следва да се остави без уважение.

С оглед на изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата**, подадена от длъжника П. М. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Сливен, \*\*\*\*\* чрез пълномощника адв. Николай Русинов от БАК против Постановление за възлагане на недвижим имот от 19.04.2022г. по изп.д. №20208370400048 по описа на ЧСИ Павел Георгиев, рег.№837 с район на действие СлОС, **като НЕОСНОВАТЕЛНА.**

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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