

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 9979

гр. София, 11.10.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-A**, в закрито заседание на  
единадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния  
състав:

Председател: Жаклин Комитова

Членове: Мария Бойчева  
Румяна Спасова

като разгледа докладваното от Жаклин Комитова Въззивно гражданско дело  
№ 20221100509630 по описа за 2022 година  
и за да се произнесе, взе предвид следното :

## **ПРОИЗВОДСТВОТО Е ПО РЕДА НА ЧЛ.435, АЛ.1 ОТ ГПК.**

Образувано е по частна жалба вх.№ 57898/14.09.2022 г., подадена от  
присъединения по право възискател „А.А.М.” АД, ЕИК \*\*\*\*\*, със съдебен  
адрес: гр. София, ул. „П.” № \*\*\*\*\*, чрез адв. П.К. от САК, **против**  
**действия на ЧСИ Р.М., с рег. № 790, район на действие СГС, по**  
**изпълнително дело № 20217900402332**, изразяващи се в предприемането по  
действия по принудително изпълнение – **насрочване и извършване на опис**  
**на недвижим имот - самостоятелен обект в сграда с идентификатор**  
**04234.6926.175.1.7., представляващ Апартамент А-7.**

В жалбата са наведени твърдения за незаконосъобразност на  
обжалваните действия. Жалбоподателят твърди, че имотите  
(апартаментите), находящи се в четирите броя жилищни сгради, собственост  
на длъжника, следва да бъдат описани и изнесени на продан едновременно –  
като самостоятелни обекти или по реда на чл. 517а ГПК вр. пар. 1 ТЗ, за да се  
осуети разпиляването на имуществото на длъжника. По отношение на  
обектите не е издадено разрешение за въвеждане в експлоатация,  
следователно колкото повече на брой бъдат собствениците на обектите в  
сградите, толкова повече би се затруднило издаването на разрешението.

В срока по чл.436 от ГПК е постъпило възражение от възискателя „Т.“  
ООД, в което оспорва жалбата като недопустима и неоснователна. Излагат се  
подробни мотиви.

Съдебният изпълнител твърди неоснователност на частната жалба, като  
е изложил подробни мотиви.

Съдът, след като съобрази доводите на страните, намира от фактическа и правна страна следното:

Изпълнителното производство е образувано по молба на „Т.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, въз основа на Изпълнителен лист от 08.10.2021 г., издаден от СРС на основание Заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК по гр.д.№ 22264 от 2021 г. на СРС, 71 с-в срещу „В. С. 2016“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\* за което е образувано изпълнително дело № 20217900402333. Задължението по изпълнителното дело е за събиране на следните суми - главница в размер на 9 147,60 лв. със законна лихва в размер на 594,59 лв. за периода 19.04.2021 г. - 09.12.2021 г., дължима до окончателното изплащане на сумата, 2 203,22 лв. неолихвяеми вземания, 1 084,02 лв. присъдени разноси, 650,00 лв. адвокатски хонорар по изпълнителното дело.

С молбата за образуване на изпълнителното дело вискателят е поискал възбрана върху процесния недвижим имот, а именно: Апартамент А-7 (седем), който по кадастрални схема № 15-644875/14.06.2022 г. е заснет като Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04234.6926.175.1.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-51/03.11.2011/03.11.2021 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Призовката за доброволно изпълнение е връчена на дружеството - длъжник „В. С. 2016“ ООД на седалището и адреса на управление чрез единия управител - Г. Х., на 30.11.2021 г.

Възбраната върху Апартамент А-7 е наложена на 29.11.2021 год.

На основание чл.459, ал.2 ГПК за възбраната е уведомена и „Ю.Б.“ АД в качеството ѝ на присъединен по право вискател, доколкото изпълнението се насочва спрямо предмета на обезпечението, предвид това, че Апартамент А-7 е един от ипотекираните 2 броя ипотеки имоти, вписани в СВ - София, Книга Договорни ипотеки, акт № 44, том 15, дв. вх. рег. № 32145/30.05.2017 г. и акт № 9, том 33, дв. вх. рег. № 65288/09.10.2018 г.

С молба с вх.№11392/31.05.2022 г. първоначалният вискател „Т.“ ООД е поискал опис и оценка на възбранения имот.

Длъжникът е уведомен за датата за опис и оценката на 05.07.2022 г.

Съобщение за опис на основание чл. 501 от ГПК е изпратено и до „А.А.М.“ АД, като е взето предвид, че на 23.05.2022 г. в СВ е отбелязано, че вземането на ипотекарния вискател „Ю.Б.“ АД е цедирано на това дружество, съответно вписано в Служба по вписванията, Книга договорни ипотеки, а. 194, Т.ХХІ, дв. вх. регистър 35713/23.05.2022г. Това съобщение е изпратено доколкото изпълнението е насочено срещу предмета на обезпечението, което обезпечено вземане е за сумата от 2 371 382, 01 лв., от които 1 741 580, 88 лева по Договор за инвестиционен кредит № 081/2017 г. и анексите към него и 629 801, 13 лева по Договор за инвестиционен кредит № 764/2018г. Опис и оценка на имота е извършен на 05.07.2022г., за което ЧСИ е изготвил протокол № 2505/05.07.2022 г.

Оценката е предявена на 02.08.2022г. на явилите се лица. Оценката е била оспорена от присъединения по право вискател на основание чл.485, ал. 2 от ГПК.

На 22.06.2022 г. с молба вх. №13252 „А.А.М.“ АД е приложил Потвърждение за прехвърляне на вземания с Договор за цесия от 29.04.2022 г., както и доказателства за вписване на цесията в СВ на основание чл.171

33Д. С тази молба е поискано и да бъде отложен насрочения опис на ап. А - 7, съответно да не бъде извършван, тъй като апартаментите, находящи се в 4- те броя жилищни сгради следва да бъдат описани и изнесени на продан едновременно - като самостоятелни обекти или по реда на чл.517а ГПК във вр. с пар.1 ТЗ.

Взискателят „Т.“ ООД е взел становище, депозирано в кантората на ЧСИ с вх.№13628/28.06.2022 г. Заявява, че молбата е недопустима и неоснователна. Възразява, че молителят няма активна легитимация и правен интерес да прави подобно искане. Описът е насрочен по молба на взискателя, по чиято молба е образувано изпълнителното дело, който разполага с ИЛ. Моли всички жалби да бъдат обединени, за да не се шиканира процеса.

С Постановление от 28.06.2022 г., като е взето предвид, че изпълнението е насочено срещу гореописания имот по молба на взискателя, образувал делото, а същият не е съгласен изпълнението срещу посочения имот да бъде изоставено, е оставена без уважение молбата на „А.А.М.“ АД, като е отказано да се предприемат действия срещу всички имоти на длъжника едновременно или като част от търговското му предприятие

Срещу това Постановление е депозирана жалба от 05.07.2022 г. С нея се твърди, че следва да се предприемат действия едновременно спрямо всички имоти, находящи се в 4 - те броя жилищни сгради - Сграда А, Сграда Б, Сграда С, и Сграда Д, заснети е идентификатор съответно 04234.6926.175.1, 04234.6926.175.2, 04234.6926.175.3 и 04234.6926.175.4 - като самостоятелни обекти или по реда на чл.517а ГПК вр. пар.1 ТЗ. Според жалбоподателя едновременната продажба на всички апартаменти в четирите сгради би се осуетила възможността да се разпилее имуществото на длъжника, като продажбата на имотите заедно ще постигне по - висок интерес на купувачи и по - висока цена.

При извършената служебна проверка в ЕИСС се констатира, че с **Решение № 2626/04.10.2022 г. На СГС, ЧЖ-І-Е с-в, по ч.гр.д. № 9633/ 2022 г. е оставена без уважение жалба вх. № 14260/05.07.2022 г. на „А.А.М.“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*** срещу действията на ЧСИ, рег. № 790 на Камарата на ЧСИ по изп.д. № 20217900402333, изразяващи се в отказ да извърши опис и оценка едновременно на всички имоти в сгради А, Б, С и Д 6 построени в поземлен имот с идентификатор 04234.6926.175 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, община Столична, област София.

Непосредствено след подаване на жалбата от 05.07.2022 г., в кантората на ЧСИ е депозирана и настоящата жалба. С нея се иска отмяна на действията на ЧСИ, изразяващи се в предприемането на действия по принудително изпълнение, **а именно насрочване и извършване на опис на недвижим имот- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04234.6926.175.1.7., представляващ апартамент А-7.**

**Съдът намира частната жалба за НЕДОПУСТИМА** поради следните съображения:

Жалбоподателят е конституиран на основание чл. 459, ал. 2 ГПК като присъединен по право взискател и частен правоприемник по договор за цесия от 29.04.2022 г. на ипотекарния кредитор за вземания от общо 2 371 382.01 лв. За тези вземания не е представен изпълнителен лист нито от цедента, нито от

цесионера – т.е. „А.А.М.“ АД не е присъединен взыскател по смисъла на чл. 456, ал. 1 от ГПК с издаден в негова полза изпълнителен лист.

Изпълнителните действия, които подлежат на обжалване от взыскателя по силата на чл. 457, ал. 1 вр. чл. 459, ал. 2 от ГПК и от присъединения взыскател, са изчерпателно посочени в разпоредбата на чл. 435 от ГПК. С оглед посочените разпоредби и задължителните указания, дадени в т. 1 от ТР № 2 от 26.06.2015 г., постановено по т.д. № 2/2013 г. на ОСГТК, ВКС, насочването на изпълнението може да се обжалва единствено от длъжника, ако същият се позовава на несеквестируемост (пълна или частична) на заповорирано или възбранено имущество за събирането на определено парично вземане. По такава жалба съдът е длъжен да се произнесе секвестируем ли е имущественият обект за събирането на предявеното вземане. В жалбата може да са изложени оплаквания и да се иска отменяването на някои действия – заповор, възбрана, опис, оценка, назначаване на пазач, насрочване на продан и др. Тогава съдът се произнася по тези искания само доколкото посочените отделни изпълнителни действия са несъвместими с несеквестируемостта и в този смисъл я нарушават.

Съгласно чл. 435, ал. 1 ГПК обаче взыскателят може да обжалва: **1.** отказа на съдебния изпълнител да образува изпълнително дело или да извърши исканото изпълнително действие; **2.** отказа на съдебния изпълнител да извърши нова оценка по реда на чл. 468, ал. 4 и чл. 485 и **3.** спирането, прекратяването и приключването на принудителното изпълнение, а според ал. 3 - взыскател, участвал като наддавач, без да дължи задатък, може да обжалва постановлението за възлагане, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по найвисоката предложена цена.

С оглед тази разпоредба и при съобразяване на задължителните указания, дадени с т. 1 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г., постановено по тълк. д. № 2/2013 г. по описа на ОСГТК на ВКС, съдът намира, че отделното обжалване на действието на съдебния изпълнител по насочване на изпълнението чрез насрочване и извършване на опис на конкретния самостоятелен обект на собственост – апартамент А-7, не е сред тези, посочени в чл. 435, ал. 2 от ГПК, поради което е недопустимо. В жалбата е посочено, че обжалваното действие на съдебния изпълнител е насочване на изпълнението и извършване на опис на конкретния недвижим имот – апартамент А-7, като изразената воля на частния жалбоподател е ясна и категорична.

С оглед изложеното, частната жалба е недопустима и като такава следва да бъде оставена без разглеждане.

Водим от горното, **СЪДЪТ**

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ** частна жалба на присъединения по

право взискател „А.А.М.“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. София, ул. „П.“ № \*\*\*\*\*, чрез адв. П.К. от САК срещу действия на ЧСИ Р.М., с рег. № 790, район на действие СГС, по изпълнително дело № 20217900402332, изразяващи се в предприемането на действия по принудително изпълнение – насрочване и извършване на опис на недвижим имот - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04234.6926.175.1.7., представляващ **Апартамент А-7 (седем)**, който по кадастрални схема № 15-644875/14.06.2022 г. е заснет като Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04234.6926.175.1.7 /нула, четири, две, три, четири, точка, шест, девет, две, шест, точка, едно, седем, пет, точка, едно, точка, седем/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-51/03.11.2011/03.11.2021 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: с. Бистрица, район Панчарево, ул. "\*\*\*\*\*", бл. \*\*\*\*\*, ап. А-7, който самостоятелен обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор 04234.6926.175.1 /нула, четири, две, три, четири, точка, шест, девет, две, шест, точка, едно, седем, пет, точка, едно/, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 04234.6926.175 /нула, четири, две, три, четири, точка, шест, девет, две, шест, точка, едно, седем, пет/, с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, при брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 67.61 кв.м., с прилежащи части: 1,70 % идеачни части от общите части на сградите, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 04234.6926.175.1.9, под обекта- 04234.6926.175.1.4, над обекта- 04234.6926.175.1.11., **КАТО НЕДОПУСТИМА.**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** може да се обжалва с частна жалба пред Софийски апелативен съд в едноседмичен срок от връчването му на жалбоподателя.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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