

РЕШЕНИЕ

№ 2734

гр. София, 13.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Г, в закрито заседание на
тринадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния
състав:

Председател: Стефан Кюркчиев

Членове: Гергана Коюмджиева
Биляна Магделинова

като разгледа докладваното от Стефан Кюркчиев Въззивно гражданско дело
№ 20221100503461 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното :

Производството е по реда на чл. 435, ал.3 от ГПК.

Образувано е по жалба на П. Ц. П. /в качеството на участник и наддавач в публичната
продаж, по жалба на В. С. П. /в качеството на длъжник по изпълнението/, по жалба на С. В.
С. /в качеството на длъжник по изпълнението/, по жалба на „С. -73“ ООД с ЕИК **** /в
качеството на длъжник по изпълнението/, по жалба на Т.Г.Ч. /в качеството на участник и
наддавач в публичната продаж и по жалба на Н. В. С.-а- М. /в качеството на длъжник по
изпълнението/, срещу Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим имот, в
рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221 съгласно
описа на ЧСИ М.Б., с рег. № 838 на КЧСИ.

Жалбоподателят П. Ц. П. /в качеството на участник и наддавач в публичната продаж/
моли за отмяна на обжалваното Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим
имот, в рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221,
тъй като наддаването не било извършено надлежно и имотът, срещу който било насочено
принудителното изпълнение не бил продаден на най- високата предложена цена. Сочи, че в
обявлението за извършване на публична продаж, недвижимият имот не бил идентифициран
еднозначно, а по два различни начина, което било в нарушение на чл. 483 от ГПК, чл. 484,
ал.1 от ГПК и чл. 487, ал.1 от ГПК. Неспазването на споменатите изисквания според
жалбоподателя довело до опорочаване на извършената публична продаж и до фактическото
положение, че продаваното имущество не било възложено на най- високата предложена

цена /двама от участниците в търга отказали да заплатят предложената от тях цена, която била много по- висока от цената, на която имотът в крайна сметка е бил възложен/.

Жалбоподателят В. С. П. /в качеството на длъжник по изпълнението/ моли за отмяна на обжалваното Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим имот, в рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221, тъй като наддаването не било извършено надлежно и имотът, срещу който било насочено принудителното изпълнение не бил продаден на най- високата предложена цена. Сочи, че още в обявлението за извършване на публична продажба, недвижимият имот не бил идентифициран еднозначно, тъй като бил посочен с различен кадастрален идентификатор, което било в нарушение на чл. 483 от ГПК, чл. 484, ал.1 от ГПК и чл. 487, ал.1 от ГПК. Неспазването на споменатите изисквания според жалбоподателя довело до опорочаване на извършената публична продажба и до фактическото положение, че продаваното имущество не било възложено на най- високата предложена цена /двама от участниците в търга отказали да заплатят предложената от тях цена, която била много по- висока от цената, на която имотът в крайна сметка е бил възложен/.

Жалбоподателят „С. -73“ ООД/в качеството на длъжник по изпълнението/ моли за отмяна на обжалваното Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим имот, в рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221, тъй като наддаването не било извършено надлежно и имотът, срещу който било насочено принудителното изпълнение не бил продаден на най- високата предложена цена. Сочи, че още в обявлението за извършване на публична продажба, недвижимият имот не бил идентифициран еднозначно, тъй като бил посочен с различен кадастрален идентификатор, което било в нарушение на чл. 483 от ГПК, чл. 484, ал.1 от ГПК и чл. 487, ал.1 от ГПК. Неспазването на споменатите изисквания според жалбоподателя довело до опорочаване на извършената публична продажба и до фактическото положение, че продаваното имущество не било възложено на най- високата предложена цена /двама от участниците в търга отказали да заплатят предложената от тях цена, която била много по- висока от цената, на която имотът в крайна сметка е бил възложен/.

Жалбоподателят С. В. С. /в качеството на длъжник по изпълнението/ моли за отмяна на обжалваното Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим имот, в рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221, тъй като наддаването не било извършено надлежно и имотът, срещу който било насочено принудителното изпълнение не бил продаден на най- високата предложена цена. Сочи, че още в обявлението за извършване на публична продажба, недвижимият имот не бил идентифициран еднозначно, тъй като бил посочен с различен кадастрален идентификатор, което било в нарушение на чл. 483 от ГПК, чл. 484, ал.1 от ГПК и чл. 487, ал.1 от ГПК. Неспазването на споменатите изисквания според жалбоподателя довело до опорочаване на извършената публична продажба и до фактическото положение, че продаваното имущество не било възложено на най- високата предложена цена /двама от участниците в търга отказали да заплатят предложената от тях цена, която била много по- висока от цената, на която

имотът в крайна сметка е бил възложен/.

Жалбоподателят Т.Г.Ч. /в качеството на участник и наддавач в публичната продан/ моли за отмяна на обжалваното Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим имот, в рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221, тъй като наддаването не било извършено надлежно и имотът, срещу който било насочено принудителното изпълнение не бил продаден на най- високата предложена цена. Сочи, че в обявлението за извършване на публична продан, недвижимият имот не бил идентифициран еднозначно, а по два различни начина, което било в нарушение на чл. 483 от ГПК, чл. 484, ал.1 от ГПК и чл. 487, ал.1 от ГПК. Неспазването на споменатите изисквания според жалбоподателя довело до опорочаване на извършената публична продан и до фактическото положение, че продаваното имущество не било възложено на най- високата предложена цена /двама от участниците в търга отказали да заплатят предложената от тях цена, която била много по- висока от цената, на която имотът в крайна сметка е бил възложен/.

Жалбоподателката Н. В. С.а- М., /в качеството на длъжник по изпълнението/ моли за отмяна на обжалваното Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим имот, в рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221, тъй като наддаването не било извършено надлежно и имотът, срещу който било насочено принудителното изпълнение не бил продаден на най- високата предложена цена. Сочи, че още в обявлението за извършване на публична продан, недвижимият имот не бил идентифициран еднозначно, тъй като бил посочен с различен кадастрален идентификатор, което било в нарушение на чл. 483 от ГПК, чл. 484, ал.1 от ГПК и чл. 487, ал.1 от ГПК. Неспазването на споменатите изисквания според жалбоподателя довело до опорочаване на извършената публична продан и до фактическото положение, че продаваното имущество не било възложено на най- високата предложена цена /двама от участниците в търга отказали да заплатят предложената от тях цена, която била много по- висока от цената, на която имотът в крайна сметка е бил възложен/.

Насрещната страни по жалбата – Д.П.Б. изразяват становище за неоснователност на жалбите. Сочи, че собственик на имота била длъжницата по изпълнението Н. В. С.а- М., а изводът за идентичност на имота обективно можел да бъде направен при преглед на книжата. Несъответствието в кадастралния идентификатор не било резултат от действията на съдебния изпълнител. Депозираното от Б. наддавателно предложение отговаряло изцяло на нормативно установените изисквания. Имотът бил възложен на най- високата реално предложена от него цена. В заключение, насрещната страна моли за отхвърляне на жалбите.

В писмено становище, което е адресирано до съда, частният съдебен изпълнител М.Б., поддържа тезата за недопустимост на постъпилите жалби от страна на В. С. П. /в качеството на длъжник по изпълнението/, по жалба на С. В. С. /в качеството на длъжник по изпълнението/ и по жалба на „С. -73“ ООД с ЕИК **** /в качеството на длъжник по изпълнението/, доколкото тези лица не били собственици на имота и следователно – не били длъжници в конкретния изпълнителен способ. Поддържа тезата за недопустимост на постъпилите жалби от страна на П. Ц. П. /в качеството на участник и наддавач в публичната

продан/ и по жалба на Т.Г.Ч. /в качеството на участник и наддавач в публичната продан/, тъй като в качеството на наддавачи, тези лица участвали в публичната продан с наддавателни предложения, но в последствие се отказали да заплатят цената. Поддържа тезата за неоснователност на подадената жалба на Н. В. С.а- М., /в качеството на длъжник по изпълнението/. В становището си, съдебният изпълнител не отрича факта, че е налице е налице несъответствие относно описанието на имота, върху който е насочено изпълнението в кадастралната карта. При това, поддържа тезата, че в качеството на собственик на този имот, Н. В. С.а- М. е могла да инициира процедура по чл.51, ал.3 от ЗКИР, но не е упражнила това свое право, което съдебният изпълнител по принцип не бил надлежно легитимиран да упражни.

Настоящият състав на съда, като взе предвид доводите на страните и съобрази данните за извършените процесуални действия по изпълнително дело № 20218380403221 съгласно опис на ЧСИ М.Б., с рег. № 838 на КЧСИ, достигна до следните правни изводи:

Изпълнителното дело № 20218380403221 е образувано по молба на вискателя срещу длъжниците по изпълнението: Н. В. С.А - М., В. С. П., С. В. С., "С.-73" ООД. Покани за доброволно изпълнение (стр.16 - 19) с изх.№20185/09.03.2021г., с изх.№ 20186/ 09.03.2021г., 20187/09.03.2021 г., 20188/09.03.2021 г. са били връчени на длъжниците на 15.03.2021 г.

С искане за вписване на възбрана с изх.№46917/04.06.2021 г. е наложена възбрана на НЕДВИЖИМ ИМОТ в гр. София, жк Разсадника, ул. **** в жилищната сграда, състоящ се от сутерен с подземни гаражи, мазета, абонатна и машинно - асансьор, партер с гаражи, вход и магазин, седем жилищни етажа, терасовиден етаж и мансарден етаж в подпокривното пространство, построена върху УПИ XXI - 301 /двадесет и първи отреден за имот триста и първи/ от кв.70 /седемдесет/, по плана на гр. София, местност Разсадника - Коньовица, с площ от 439 кв.м. /четиристотин тридесет и девет/ кв.м., при съсед: ул. Райна Княгиня, УПИ X - 297, УПИ XI - 298, УПИ XXII - 302, УПИ XVII - ОФС и УПИ XVIII за озеленяване, а именно ГАРАЖ № 8 /осем/ на партера на гореописаната жилищна сграда със застроена площ от 25.33 кв.м /двадесет и пет цяло и тридесет и три стотни/ кв.м, при съсед: изток - маневрено хале, юг - гараж №5, запад - мазе №30, север - гараж № 3 и ведно с 5,34 % /пет цяло тридесет и четири стотни върху сто/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото (стр.105), който имот е собственост на длъжника Н. В. С.а, според данните в Нотариален акт №184, том III, рег.№36195, дело №584/2007 г. с вх. №57024, Акт №84, том LLXLIII, дело №3912 в СВ - София (стр.107 - 108). С протокол от 06.08.2021 г. (стр.126) е предявена оценка на недвижимия имот с вх.№57257/05.08.2021 г. (стр.127-138), която е изпратена по имейл на собственичката - Н. С.а - М.. Насрочена е публична продан на недвижимия имот за периода от 02.11.2021 г. до 02.12.2021г. с начална цена от 29 800 лв. (получена, като средно-аритметична стойност от двете оценки) (стр.164-181).

С протокол за обявяване на купувач от 03.12.2021 г. за такъв е обявен наддавача - Т.Г.Ч. за цена от 76 700 лв. (стр.183 - 189) В законоустановения срок - до 17.12.2021г. обявеният за купувач на публичната продан не е внесъл предложената от него цена, по

сметката на съдебния изпълнител.

Със съобщение с изх. №00366/05.01.2022 г., което е получено на 20.01.2022 г. е бил уведомен следващия по ред участник в проданта, който е предложил следващата най-висока цена, а именно жалбоподателя - П. Ц. П., за задължението си да внесе предложената от него цена - 73 720 лв. в едноседмичен срок (стр. 227). В законоустановения срок - до 27.01.2022г. обявеният, втори по ред, купувач също не е довнесъл цената.

Със съобщение с изх. №08941/10.02.2022 г., получено на 11.02.2022 г. е уведомен третия по - ред участник Д.П.Б. (стр.261), който в срок е довнесъл предложената от него цена за имота в размер на 46 900 лв., поради което е издадено обжалваното Постановление за възлагане на 17.02.2022 г.

При изложените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Всяка от жалбите е процесуално допустима, тъй като е подадена, в рамките на установения от закона срок за обжалване от лица, за които процесуалният закон създава **формална** процесуална легитимация - предвид процесуалното им качество на **длъжници по изпълнението** / В. С. П., С. В. С., „С. -73“ ООД и Н. В. С.а- М./, респ. **наддавачи, взели участие в публичната продан** /П. Ц. П. и Т.Г.Ч./, както и с оглед на формално посочения от тях **предмет на обжалване**, по аргумент от чл. 335, ал.3 от ГПК. По тази причина, съдът не споделя становището на съдебния изпълнител, за недопустимост на жалбите.

Разгледана по същество, всяка от жалбите е неоснователна.

Според разпоредбата на чл. 435, ал.2 от ГПК - длъжникът може да обжалва Постановлението за възлагане на недвижим имот от 17.02.2022г. **само** поради това, че **наддаването при публичната продан не е извършено надлежно** или **имуществото не е възложено по най-високата предложена цена**.

Въз основа на преписката по изпълнителното дело достигна до извода, че не се откриват нарушения конкретно в процеса на наддаването при публичната продан. Налице са също и данни, че имотът в действителност е възложен на най- високата предложена цена, като се отчита факта, че след покана, наддавачите с по- високи наддавателни предложения – жалбоподателите П. Ц. П. и Т.Г.Ч. не са внесли в срок предложената от всеки един от тях цена за имота.

При това, съдът **не споделя** релевирания от всички жалбоподатели довод, че недвижимият имот **не бил идентифициран еднозначно**, а бил посочван в обявлението за публичната продан и в самото постановление за възлагане по два различни начина, което осъществявало нарушение на чл. 483 от ГПК, чл. 484, ал.1 от ГПК и чл. 487, ал.1 от ГПК и в крайна сметка било опорочило извършването на публичната продан.

В тази насока, съдът **споделя релевираните от съдебния изпълнител аргументи** – че в процесуално качество на съдебен изпълнител – той очевидно не е надлежно легитимиран да инициира процедура по чл.51, ал.3 от ЗКИР, в резултат на която да бъде отстранена неточност в кадастралната карта, относно описанието на имота, върху която е насочено принудителното изпълнение. При това положение - дори да констатира непълнота или

грешка в кадастралната карта, която не е легитимиран да отстрани - съдебният изпълнител е продължил да осъществява предписаните от закона изпълнителни действия – насочени върху имота, до който се отнася непълнотата или грешката и в кадастралната карта. При това, следва да се отбележи, че в рамките на конкретното изпълнително действие, съдебният изпълнител е индивидуализирал имота в оформените от него книжа за извършване на публична продажба, с възможно най- пълно и точно описание, според съществуващите достоверни източници на данни.

Няма спор между страните и самото изпълнително дело мотивира ясен фактически извод, че след покана, наддавачите с по- високи наддавателни предложения –П. Ц. П. и Т.Г.Ч. не са внесли в срок предложената от всеки един от тях цена за имота и така имотът е възложен на онзи наддавач, който е внесъл фактически най- високата предложена цена.

Други доводи в настоящото производство съдът не би могъл да обсъжда, тъй като е ограничен от процесуалния закон, в рамките на строго регламентирания предметен обхват на чл. 435, ал.3 от ГПК.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. Ц. П. с ЕГН ***** /в качеството на участник и наддавач в публичната продажба/, с адрес гр. София, ж.к. ****, жалбата на В. С. П. с ЕГН ***** /в качеството на длъжник по изпълнението/ и с адрес: гр. София, ж.к. ****, партер, жалбата на С. В. С. с ЕГН ***** /в качеството на длъжник по изпълнението/, с адрес: гр. София, ж.к. ****, партер, жалбата на „С. -73“ ООД с ЕИК **** /в качеството на длъжник по изпълнението/, с адрес: гр. София, ж.к. ****, партер, жалбата на Т.Г.Ч. с ЕГН ***** /в качеството на участник и наддавач в публичната продажба/ с адрес:гр. София, ул. ****, офис 19 и жалбата на Н. В. С.а- М. с ЕГН ***** /в качеството на длъжник по изпълнението/, с адрес: гр. София, ж.к. ****, партер, **срещу Постановление от 17.02.2022г. за възлагане на недвижим имот**, което е издадено в рамките на принудителното изпълнение по изпълнително дело № 20218380403221 съгласно описа на ЧСИ М.Б., с рег. № 838 на КЧСИ.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____