

# РЕШЕНИЕ

№ 2831

гр. София, 20.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-Д**, в закрито заседание на двадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Здравка Иванова

Членове: Цветомира П. Кордоловска  
Дачева  
Теодора Иванова

като разгледа докладваното от Здравка Иванова Въззивно гражданско дело № 20221100504136 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 436, ал. 1, вр. чл. 435, ал. 3 ГПК.

Образувано е по частна жалба с вх. № 276367 от 22.03.2022 г., на длъжника Т. Й. С. срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 04.03.2022 г. по и. д. № 20209230400206 на ЧСИ Г.Н., рег. № 923 от КЧСИ, представляващ 1/2 идеална част от Мезонет, с идентификатор № 68134.1002.81.12.14 и със застроена площ 368, 23 кв. м., с административен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*\*, заедно със съответното Мазе, с площ от 3 кв. м., заедно с 14, 77 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, представляващо УПИ II.

В жалбата са изложени подробни оплаквания, че съдебният изпълнител е изнесъл на публична продан собствените на длъжника идеални части от несеквестрируем имот по смисъла на чл. 444, т. 7 ГПК. Сочи се, че по изпълнителното дело била депозирана обезпечителна заповед на СРС, по силата на която изпълнението по делото следвало да бъде спряно, като вместо това, ЧСИ Н. недопустимо продължил и провел насрочената публична продан. Излага се, че на съпруга (съсобственик на имота) е била отнета възможността да наддава в насрочената публична продан и да упражни правото си да закупи вещта на най - високата предложена цена, тъй като неправилно било прието, че съсобствениците следва да внесат задатък за участие в публичната продан. При неправилна интерпретация на оценката на вещното лице от страна на ЧСИ била определена и началната цена на проданта, което довело до

опорочаване на всички елементи от фактическия състав на публичната продажба, и в крайна сметка – до възлагане на идеалните части от имота на цена, под минимално определената начална цена на имота, съгласно чл. 485, ал. 4 ГПК. Предвид изложеното, моли обжалваното постановление за възлагане на недвижим имот да бъде отменен. Претендира разноски в производството.

Прави искане за спиране на настоящото производство, на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК, до приключване на производството по висящо дело по депозирана от длъжника жалба срещу насочването на изпълнението върху несеквестируемото му жилище, посредством извършената публична продажба, постановлението за възлагане по която е предмет на обжалване в настоящото производство. Прави доказателствени искания за допускане изслушване на съдебно-оценителска експертиза, относно стойностите на процесния мезонет и прилежащо към него мазе.

Взискателят по изпълнителното дело „С.\*\*\*“ ЕООД оспорва частната жалба в писмен отговор. Поддържа, че същата е неоснователна, а в частите, с които се обжалват действия, различни от пряко свързаните с наддавателната процедура – недопустима. Счита обжалваното постановление за законосъобразно, постановено при спазване на наддавателната процедура, като имотът е възложен на най- високата предложена цена. Излага подробен анализ на действията по принудителната продажба. Поддържа подробни съображения, че постановлението за възлагане може да се оспорва само на изрично посочените в чл. 435, ал. 3 ГПК основания, като се позовава на т. 8 от ТР № 2/26.06.2015 г.на ОСГТК на ВКС. Счита, че наддавателното предложение на съпруга - съсобственик на недвижимия имот, правилно е обявено за невалидно, тъй като същият не е внесъл задатък, с оглед участие в продажбата. Наред с това сочи, че за него съществува нормативна забрана да наддава в публичната продажба, съгласно чл. 490 ГПК, тъй като е солидарен длъжник по изпълняемото вземане. Соочи, че към момента на извършване на продажбата, жилището на ул. „\*\*\*\*\*“ не е единствено за длъжника С., респ. не попада под хипотезата на чл. 444, ал. 1, т. 7 ГПК. Моли да се остави жалбата без уважение и да се потвърди постановлението за възлагане на имота.

Купувачът на имота С.Б.Б., чрез представителя си, също е подал възражения срещу частната жалба. Оспорва жалба, като сочи че не са налице изчерпателно изложените основания за оспорване на постановлението за възлагане по чл. 435, ал. 3 ГПК. Соочи, че на публична продажба е изнесен 1/2 ид. част от съсобствен имот, но другият съпруг - недлъжник не е предоставил задатък по време на публичната продажба, при отваряне на наддавателните предложения. Поддържа, че разпоредбата на чл. 489, ал. 1 и ал. 2 ГПК са императивни и неспазването им води до невалидност на направеното наддаване. Позовава се на т. 8 от ТР № 2/26.06.2015 г.на ОСГТК на ВКС, като поддържа, че постановлението за възлагане може да се оспорва само на изрично посочените в чл. 435, ал. 3 ГПК, които не са налице в случая. Излага подробни съображения, че действията на ЧСИ по определяне на продажната цена не са предмет

на контрол в настоящото производство, но дори да бяха, не са налице пороци и по този въпрос. Оспорват се и твърденията, че имуществото е несеквестрируемо и представлява единствено жилище на длъжника. Моли да се остави жалбата без уважение, като претендира разноските в производството.

В представените по реда на чл. 436, ал. 3 от ГПК мотиви, ЧСИ Г.Н. с рег. № 923 на КЧСИ поддържа, че жалбата е процесуално допустима, но неоснователна, тъй като предприетите от него изпълнителни действия са в съответствие със закона. Изтъква, че процесната обезпечителна заповед касае спиране на изпълнението по делото единствено спрямо длъжника „С.“ ЕООД, доколкото единствено дружеството е страна по делбеното производство, във връзка с което е издадена заповедта, следователно не е налице основание за спиране на изпълнителните действия срещу длъжника Т. С.. Излага, че определянето на начална цена на проданта не е елемент от наддаването. Наред с това сочи, че началната цена е правилно определена, съобразно оценката на вещото лице. Соци, че в рамките на проведената продан било депозирано само едно наддавателно предложение, поради което и имотът е възложен на най-високата предложена цена. Поддържа, че упражняването на правото по чл. 505, ал. 2 ГПК предпоставя подаване на валидно наддавателно предложение, съгласно чл. 489 ГПК. Оспорва твърдението за несеквестрируемост на имота, върху който е насочено изпълнението, доколкото длъжникът е собственик на друг имот, върху който изпълнението не е приключило с влязъл в сила акт на съдебния изпълнител.

**Съдът, след като обсъди данните по изпълнителното производство и доводите на страните, намира за установено следното :**

Изпълнително дело № 20209230400206, по описа на ЧСИ Г.Н., № 923, на КЧСИ е образувано по молба на вискателя „С.\*\*\*\*“ ЕООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, въз основа на изпълнителен лист от 17.07.2020 г., по гр. д. № 21050/2020 г. на СРС срещу солидарните длъжници „С.“ ЕООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, и Т. Й. С., ЕГН: \*\*\*\*\*, за събиране на парични вземания.

По делото, с актове на съдебния изпълнител, са присъединени изп. дело № 20219230400092, образувано по издаден в полза на вискателя изпълнителен лист срещу „С.“ ЕООД и изп. дело № 202009230400153, образувано по издаден в полза на вискателя изпълнителен лист срещу „С.“ ЕООД и Т. С..

На 19.07.2021 г. по изпълнително дело № 20209230400206 е депозирана пазарна оценка на актуалната пазарна стойност на 1/2 идеална част от недвижимо имущество на длъжника С., намиращо се в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“ (том 4, л. 1325), а именно: мезонет, находящ се в подпокривно ниво, заедно със съответното мазе, заедно с идеални части от подземен гараж, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Съгласно заключението на вещото лице пазарната стойност на 1/2 ид. част от цялото имущество е в размер на

576 792 лв.; от мезонета и прилежащото му мазе е в размер на 500 185 лв.; а от идеалните части от подземен гараж - на 61 627 лева. Пазарната оценка е съобщена на длъжниците на 20.07.2021 г. (том 4, л. 1357-8), не е оспорена в предоставения за това срок, и е влязла в сила.

С протокол от 25.01.2022 г. (л. 1553) съдебният изпълнител е насрочил отново първа публична продажба на недвижим имот, съставляващ 1/2 идеална част от Мезонет, с идентификатор № 68134.1002.81.12.14 и със застроена площ 368,23 кв. м., с административен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*\*, заедно със съответното Мазе, с площ от 3 кв. м., заедно с 14, 77 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, представляващо УПИ II, по плана на гр. София, местността „Иван Вазов“, при начална цена 400 148 лв., която да се проведе в периода 28.01.2022 г. - 28.02.2022 г.

С молба, вх. № 562/10.02.2022 г. (том 4, л. 1591) длъжникът по изпълнителното дело „С.“ ЕООД е депозирал пред съдебния изпълнител молба за спиране на изпълнението, във връзка с представена от него обезпечителна заповед № 95/07.02.2022 г. по гр. д. № 71098/2021 г., по описа на СРС, ГО, 73 състав. Съгласно представения препис от обезпечителна заповед (л. 1592), районният съд е допуснал, на основание чл. 389 ГПК обезпечение на иск по чл. 34 ЗС между съделителите „С.“ ЕООД и „И.“ ООД, чрез спиране изпълнението по изпълнително дело № 20209230400206, по описа на ЧСИ Г.Н., с рег. № 923 на КЧСИ.

С разпореждане от 15.02.2022 г. ЧСИ Н. е спрял изпълнителното производство по отношение на длъжника „С.“ ЕООД и му е дал указания да представи определението, въз основа на което е издадена процесната обезпечителна заповед, с оглед извършване на преценка, дали да се спре изпълнението и по отношение на длъжника Т. С.. Указанията не са изпълнени от страна на длъжника.

На 22.02.2022 г. по изпълнителното дело е постъпила молба от длъжника Т. Й. С. (л. 1 598) за спиране на изпълнението по делото, въз основа на същата обезпечителна заповед. С разпореждане от 22.02.2022 г. (л. 1 601, том 4) ЧСИ Н. е отказал да спре изпълнението по отношение на физическото лице – длъжник Т. С., с доводи, че последната не е страна по делбеното производство, във връзка с което се налага обезпечителната мярка.

Отказът на съдебния изпълнител е обжалван от страна на длъжника С. с жалба, вх. № 271128/24.02.2022 г. по описа на СГС (л. 12 от настоящото дело). Видно от текста на представеното копие от жалбата, в предмета на жалбата са включени и оплаквания срещу насочването на изпълнението върху идеалните части от мезонета, като несеквестрируемо жилище.

Видно от приемо - предавателен протокол, изготвен от длъжностно лице при СРС и от протокол за отваряне на наддавателни предложения от 01.03.2022 г. (л. 1660),

по изпълнителното дело са постъпили 3 броя наддавателни предложения, както следва: **от С.Б. Б., за цена, в размер на 404 404 лева; от „И. 1“ ЕООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, действащ чрез управителя Т.Ц., за цена, в размер на 400 148 лева; от В.Д.С. – в размер на 400 200 лева.**

От намиращите се в копие по делото платежни нареждания (л. 1650 и 1654) се установява, че задатък за участие в проданта са внесли само наддавачите С.Б. и „И. 1“ ЕООД. Не е спорно, че В.С. не е внесъл задатък при наддаването.

От протокола се установява, че наддавателното предложение на съсобственика на мезонета В.С. е декласирано като невалидно, поради липса на доказателство за внесен задатък от негова страна.

Установява се също, че никой от наддавачите не е пожелал да наддава устно, като декласирания наддавач В.С. е заявил желание да купи имота за сумата от 450 000 лева, което изявление съдебният изпълнител е обявил за нередовно, поради невнесен задатък. Съдебният изпълнител е вписал възраженията на В.С. срещу проданта, като е обявил С.Б. за купувач на процесната 1/2 идеална част. Протоколът е подписан от присъствалите наддавачи.

Видно от копие от платежно нареждане № 528467 от 04.03.2022 г. (л. 1665, том 4), обявеният за купувач С.Б. е довнесъл цената на идеалната част, вследствие на което на 04.03.2022 г. е изготвено постановление за възлагане (л. 1699, том 4). Постановлението е съобщено на длъжниците „С.“ ЕООД и Т.С. на 08.03.2022 г. (том 5, л. 1711).

На 22.03.2022 г. по електронен път в деловодството на Софийски градски съд е постъпила жалба срещу постановлението, предмет на настоящото производство.

Предвид изложеното съдът намира, че жалбата е подадена от легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване акт на съдебния изпълнител и в законоустановения срок и е процесуално допустима. Доколкото в жалбата се съдържат твърдения, че сочените от длъжника процесуални нарушения на съдебния изпълнител попадат в двете хипотези на чл. 435, ал. 3 ГПК, то и следва да се приеме, че жалбата е допустима, а преценката за тяхната относимост и основателност следва да се извърши при разглеждане на жалбата по същество.

В разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК е признато право на длъжника да обжалва постановлението за възлагане на недвижимия имот на две лимитативно посочени основания, а именно: 1/. поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или 2/. имуществото не е възложено по най - високата предложена цена. Видно от съдържанието на цитирания текст длъжникът не може да обжалва постановлението за възлагане при доводи за несеквестрируемост на продадената вещ, като в тази насока са и мотивите, изложени в т. 1 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. по т.д. № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС. Във връзка едно от

основните съображения в жалбата, касаещо несеквестируемостта на имота следва да се посочи, че това обстоятелството може да е предмет на отделна жалба, с правно основание чл. 435, ал. 2, т. 2 ГПК, която длъжникът е депозирал пред Софийски градски съд с вх. № 271128/24.02.2022 г., по която е образувано ч. гр. дело № 2496/2022 г.

Наред с това, твърденията, относно незаконосъобразното продължаване на изпълнителните действия по делото, въпреки наложената обезпечителна мярка „спиране на изпълнението“, са също извън предметния обхват на производството по чл. 435, ал. 3 ГПК, и съставляват предмет на самостоятелна проверка в производство по предявената пред СГС жалба, вх. № 271128/24.02.2022 г., доколкото длъжникът е въвел оплаквания в този смисъл. По тази жалба е постановено определение № 5033/01.06.2022 г. на СГС, III В с-в, с което определението за допуснато спиране на изпълнението по чл. 389 ГПК и издадената въз основа на него обезпечителна заповед, са обезсилени. Този въпрос също няма отношение към настоящото обжалване.

Във връзка с гореизложеното, искането за спиране на производството по настоящото дело също следва да бъде оставено без уважение, тъй като, както вече бе изяснено, обстоятелството дали имотът е несеквестируем не е предмет на проверка по жалба по чл. 435, ал. 3 ГПК, поради което и този въпрос не може да бъде преюдициален за настоящия спор въпрос, по смисъла на чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК.

Във връзка с доводите на страните в настоящото производство следва да се посочи, че в т. 8 от ТР № 2/26.06.2015 г., по тълк. д. № 2/2013 г., на ОСГТК на ВКС е изяснено, че 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. Поради това, доказателственото искане за изслушване на оценителна експертиза относно стойността на мезонета и на прилежащото му мазе също следва да бъде оставено без уважение, доколкото правилността на извършената оценка относно пазарната стойност на обектите не попада в предметния обхват на проверката по депозираната пред настоящия състав жалба. Правилността на извършената по изпълнителното дело оценка е предмет на проверка в рамките на нарочно производство, с правно основание чл. 435, ал. 2, т. 4, вр. чл. 436 и сл. ГПК, вр. чл. 485, ал. 2 ГПК.

По съществува на жалбата и като съобрази описаните по-горе документи по изпълнителното дело, въззивният състав приема, че процесната публична продан е проведена при спазване установените в чл. 483 и сл. от ГПК правила.

Съгласно посоченото по – горе тълкувателно решение, 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. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най - високата предложена цена.

Нарушаване на процедурата по наддаване е налице тогава, когато в него са участвали лица, които нямат право да наддават, ако не са спазени изискванията за подаване на наддавателно предложение в запечатан плик с посочване цифром и словом на предложената цена, ако предложението е подадено след изтичане на срока за това, имотът е възложен на лице, което не е внесло задатък, не е зачетено основателно искане за възлагане от лице с право на изкупуване – чл. 505, ал. 2 ГПК, чл. 354 ГПК.

Във връзка с твърдяното нарушение, изразяващо се в неправилно посочената начална цена от страна на съдебния изпълнител, резултат от неправилно интерпретиране на приетата по изпълнителното дело и неоспорена от длъжниците пазарна оценка на обектите, съдът намира следното :

Не е налице твърдяното от жалбоподателката процесуално нарушение. Видно от приложената по делото пазарна оценка, вещото лице е посочило справедливата пазарна стойност на 1/2 ид. част от имотите общо (576 792 лева), както и поотделно от мезонета и прилежащото му мазе (500 185 лева) и от идеалните части от подземен гараж на адреса (61 627 лева). От документите по изпълнителното дело се установява, че извършената публична продажба, макар и многократно насрочвана, е първа по ред.

Следователно, и съгласно разпоредбата на чл. 485, ал. 4 ГПК, началната цена е следвало да се определи като стойност в размер на 80 % от стойността на определената по изпълнителното дело пазарна оценка, което се равнява на 400 148 лева.

От приложеното копие от обявление за публична продажба на ЧСИ Н. от 25.01.2022 г. (том 4, л. 1553), се установява, че определената от съдебния изпълнител начална цена при продажбата е именно 400 148 лева, следователно началната цена при продажбата е правилно определена, в съответствие с разпоредбата на чл. 485, ал. 4 ГПК.

Действията по наддаване и по възлагане по предложената най - висока цена също са законосъобразни. Видно от описаните по-горе приемо-предавателен протокол, протокол от отваряне на наддавателни предложения от 01.03.2022 г. и приложенията към тях, в наддаването са участвали трима наддавачи, като писменото предложение на С.Б. е включвало най-висока предложена сума като цена на продаваното имущество, а присъствалите на място наддавачи не са упражнили правото си да предложат по-висока с размера на един задатък цена, съгласно чл. 492, ал. 2 ГПК.

В заключение следва, че възлагайки имота на обявления за купувач при продажбата С.Б., съдебният изпълнител е възложил имота по най-високата предложена цена. Предложената от купувача цена (404 404 лева) е над определената при продажбата начална цена (400 148 лева), поради което и неоснователно в жалбата се твърди, че

имотът е продаден на цена, по-ниска от определената съгласно чл. 485, ал. 4 ГПК начална цена.

Възражението на жалбоподателя, че на съпруга-съсобственик незаконосъобразно е ограничено правото да участва в наддаването и да упражни правото си изкупи по най-високата предложена цена, е неоснователно.

Съгласно правилата на ГПК, съпругът - недлъжник може да осуети проданта, ако, преди началото на явния търг с устно наддаване, внесе по сметка на съдебния изпълнител равностойността на дела на съпруга длъжник от общата вещ според определената цена (чл. 505, ал. 1 ГПК). Другата възможност е очертана в чл. 505, ал. 2 ГПК, и касае хипотеза, при която съпругът - недлъжник е взел участие в наддаването и го оправомощава да заяви, при съставянето на протокола по чл. 492, ал. 1 ГПК, че желае да закупи имота по най-високата предложена цена. В заключение, правото на изкупуване, с предимство при възлагането, възниква при следните предпоставки: участие в публичната продажба чрез отправяне на валидно наддавателно предложение; направено изявление, че желае да изкупи имота по най - високата предложена цена, което се прави към момента на съставяне на протокола с писмени предложения.

Нормативно установените изисквания за вземане на валидно участие в наддаването по провежданата продажба се съдържат в разпоредбите на чл. 489 и чл. 490 ГПК, които са императивни и не подлежат на разширително тълкуване. Според текста на чл. 489, ал. 1 ГПК, такова изискване е съответното лице, желаещо да участва в наддаването, да внесе по сметка на съдебния изпълнител задатък, в размер на 10 % от определената начална цена, като в противен случай наддавателното предложение се явява невалидно. Изключение от това правило е предвидено единствено по отношение на вискателя в случай, че вземането му е в размер, по-голям от определения по тези правила задатък. Не е налице изрична аналогична разпоредба, която да освобождава съпруга - недлъжник от задължението да внесе задатък при наддавателното предложение. Следователно, при систематично тълкуване на разпоредбите на чл. 505, ал. 2, вр. чл. 489 ГПК следва, че правото на съпруга - недлъжник възниква само, ако той редовно участва в наддаването, подавайки валидно наддавателно предложение и внасяйки задатък, което в случая не е налице. Поради това възраженията в противен смисъл се явяват неоснователни.

По изложените съображения в съвкупност, настоящият състав намира, че жалбата на длъжника Т. С. срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 04.03.2022 г. по и. д. № 20209230400206 на ЧСИ Г.Н., рег. № 923 от КЧСИ, е неоснователна и следва да се остави без уважение.

#### **По разностите в настоящото производство :**

Разноски в настоящото производство не се дължат. Същото е иницирано срещу акт на съдебен изпълнител по възражение на длъжника и не е свързано с процесуално

поведение на ответната страна, поради което нормата на чл. 78 ГПК не следва да намери приложение. Предмет на настоящото производство е законосъобразността на действията на съдебен изпълнител, а не спор относно накърнено материално право, при което с оглед изхода от спора се разпределя отговорността за разноси. За извършените разноси в производството по жалба срещу действия на ЧСИ правоимащата страна разполага с възможността по чл. 74 от ЗЧСИ.

Така мотивиран, Софийският градски съд,

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** частна жалба с вх. с вх. № 276367 от 22.03.2022 г., на длъжника Т. Й. С. срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 04.03.2022 г. по и. д. № 20209230400206 на ЧСИ Г.Н., с № 923, на КЧСИ.

**ОСТАВЯ без уважение** направените в жалбата на длъжника Т. Й. С. искания за допускане на съдебно-оценителска експертиза, относно стойностите на процесния мезонет и прилежащо към него мазе и за спиране на настоящото производство, на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК.

**РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.**

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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