

РЕШЕНИЕ

№ 1306

гр. София, 03.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Б, в закрито заседание на трети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мариана Христова

Членове: Радост Бошнакова
Даниела Св. Христова

като разгледа докладваното от Радост Бошнакова Въззивно гражданско дело № 20221100503250 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435 – 438 от ГПК.

Образувано е по подадена жалба от вискателя М. Й. ИЧ., участвал като наддавач, без да дължи задатък, срещу постановление за възлагане на недвижим имот по изп. дело № 292/2020 г. по описа на частен съдебен изпълнител М.М. с рег. № 786 и с район на действие СГС.

В жалбата са релевираны възражения за незаконосъобразност на постановлението за възлагане, тъй като наддаването на публичната продан не е извършено надлежно поради липса на внесен задатък в срок от обявеното за купувач лице – Е.С. ремонти ЕООД, и на изготвено от съдебния изпълнител разпределение по чл. 495 от ГПК за публичната продан на неподеляемия недвижим имот, представляващ особен случай на принудително изпълнение на недвижим имот. Искане се отмяна на обжалваното постановление.

Наддавачът Е.С. ремонти ЕООД и вискателят В.Й. И. в срока по чл. 436, ал. 3 от ГПК са подали възражения по жалбата, като в мотивите по чл. 436, ал. 3 от ГПК - съдебният изпълнител също заявява становище за нейната неоснователност.

Другите участници в публичната продан не са изразили становище по жалбата.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 от ГПК във връзка с наведените в жалбата пороци на обжалваните действия по изпълнението, възраженията на насрещната страна и мотивите на съдебния изпълнител, намира за установено следното:

Производството по изп. дело № 292/2020 г. по описа на ЧСИ М.М. с рег. № 786 и с район на действие СГС е образувано по молба от 15.07.2020 г. на вискателите С.М.И., В.Й.

И. и Д.Й.И. въз основа на изпълнителен лист за изнасяне на публична продан на неподеляем делбен недвижим имот с определени дялове в съсобствеността с решение по гр. дело № 46285/2014 г. на СРС, ГО, 70-ти състав, от $\frac{1}{4}$ идеална част за всеки от четиримата съделители. Към молбата е приложен и изпълнителният лист от 03.04.2019 г., издаден въз основа на решението по извършването на делбата, постановено по гр. дело № 46285/2014 г. на СРС, ГО, 70-ти състав.

След връчване на съобщения за насрочения опис и представяне на изискана за имота данъчна оценка на 31.08.2020 г. съдебният изпълнител е извършил опис на същия, за който е съставен протокол за опис и оценка на недвижим имот и въз основа на който опис е извършена оценка имота. Определената с нея пазарна стойност на имота възлизала в размер на 71550 лева, предявена на страните по изпълнителното производство, по която съделителят и вискател М.И. е възразил. Във връзка с възражението съдебният изпълнител е постановил извършването на повторна експертиза, която е определила пазарна стойност на имота в размер на 93800 лева.

Съдебният изпълнител е насрочил извършването на публична продан на имота за периода от 23.10.2020 г. до 23.11.2020 г. при първоначална цена от 66140 лева, равняващи се на 80 на сто от средноаритметичната стойност на имота от двете експертизи – 82675 лева. Разяснени са условията за участието в проданта, включително и за размера на задатъка от 10 процента, доказателства за внасянето на който се представят заедно с наддавателните предложения в запечатан плик до 17 часа на 23.11.2020 г.

В продължение на срока на публичната продан са подадени четири наддавателни предложения, сред които и тези на съделителя М.И. и трето на изпълнителното производство лице - Е.С. ремонти ЕООД, последните подадени на 23.11.2020 г. Към предложението наддавачът Е.С. ремонти ЕООД е приложил преводно нареждане от 19.11.2020 г. за внасяне по изпълнителното производство на задатък от 6614 лева по посочената в обявлението на проданта сметка на съдебния изпълнител, равняващ се на 10 на сто върху началната цена.

На 24.11.2020 г. - деня след изтичане на срока на проданта, съдебният изпълнител на място в присъствие на трима от наддавачите (без съделителя и вискател М.И.) е обявил постъпилите наддавателни предложения, за които съгласно чл. 492 от ГПК е съставил протокол. В протокола съдебният изпълнител е вписал наддавачите и наддавателните им предложения, като наддавачът М.И. като съделител, предложил да закупи имота на най-високата предложена цена, която е в размер на 72319 лева по предложението на наддавача Е.С. ремонти ЕООД, е обявен за купувач на посочената цена и му е определен срок за внасяне на цената за имота след разпределение.

Разпределение на сумата от публичната продан по чл. 495 от ГПК на съдебния изпълнител от 08.01.2021 г. е предявено на страните по изпълнителното производство. Посочени като участници в разпределението са съделителите с дял от $\frac{1}{4}$ за всеки от тях, съобразно който са определени таксите по изпълнителното дело и вземанията от продажната

цена за всеки от тях, и присъединените вискатели Столична община за вземания от В. И., държавата за вземания от М.И. и Д.И. и СРС за вземания от М.И.. След удържане на дължимите такси и разноски по изпълнителното дело, вземането на Столична община, държавата и СРС, и добавяне на вземането на съделителя С.И., съдебният изпълнител е определил сумите за получаване от всеки от съделителите и задължил съделителя М.И., обявен за купувач на публичната продан на неподелеяема делбен недвижим имот, да внесе в 14-дневен срок по сметката на ЧСИ, сумата от 56626.44 лева.

Така извършеното от съдебния изпълнител разпределение на сумата от проданта е обжалвано от съделителя М.И. и Столична община. С решение от 08.11.2021 г., постановено по гр. дело № 2985/2021 г. на Софийски апелативен съд, 12-ти състав, след отмяна на решението на СГС, извършеното от съдебния изпълнител разпределение от 08.01.2020 г. е обезсилено и делото му е върнато за извършване на следващите се действия съобразно мотивите на решението. В тях САС е приел, че извършените от съдебния изпълнител действия по разпределение на сумата от публичната продан на имота е неправомерно, тъй като при публична продан на неподелеяем недвижим имот всички съделители са вискатели на парично вземане за стойността на дружествения им дял по влязлото в сила решение и издадения въз основа на него изпълнителен лист, участници в производството са всички съделители и постъпилата сума винаги е достатъчна. Разяснили са, че при тази публична продан съделителят, обявен за купувач на делбения имот – в случая М.И., следва да внесе паричната сума от цената, съответстваща на стойността на дела на останалите съделители, и след удържани на дължимите от всеки от тях такси и разноски във връзка с недвижимия имот и публичната му продан съдебният изпълнител да разпорежи плащането на останалата сума на всеки от другите съделители.

В изпълнение на указанията на въззивната инстанция със съобщение от 10.01.2022 г. съдебният изпълнител е указал на съделителя и жалбоподател в настоящото производство М.И. в 14-дневен срок да внесе сумата 55173.89 лева, представляваща дяловете от продажната цена на останалите съделители и дължимите от него съобразно квотата му такси и разноски по производството. Предупреден е, че при невнасяне на посочената сума ще бъдат приложени разпоредбите на чл. 493 от ГПК. Съобщението е връчено лично съделителя М.И. на 20.01.2022 г.

Поради невнасяне на сумата в определения му срок, изтекъл на 03.02.2022 г. (четвъртък) включително, съдебният изпълнител е определил наддавача Е.С. ремонти ЕООД, предложил следващата най-висока цена, за купувач на делбения имот на цена от 72319 лева, като му е определил 7-дневен срок за внасяна на сумата 65705 лева, представляваща разликата между цената на имота и внесения задатък. Предупреден е, че при невнасяне на посочената сума ще бъдат приложени разпоредбите на чл. 493 от ГПК. Съобщението е връчено на наддавача на 07.02.2022 г., като на 14.02.2022 г. чрез куриерска фирма е изпратил до съдебния изпълнител доказателства (платежно нареждане) за внасяне на 08.02.2022 г. на сумата 65705 лева. На купувача Е.С. ремонти ЕООД е издадено постановление за възлагане на недвижим имот от 08.02.2022 г., което съдебният изпълнител

е връчил на съделителите, включително и на М.И., получил го на 21.02.2022 г.

При така установените факти съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е подадена в срока по чл. 436, ал. 1 от ГПК. Същата е допустима – жалбоподателят е вискател, участвал като наддавач, без да дължи задатък, и навежда оплаквания, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно чл. 435, ал. 3 от ГПК, постановлението за възлагане може да се обжалва от вискател по изпълнението поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена. Обхватът на съдебната проверка законодателят очертава лимитативно, като ограничава нейния предмет единствено до процесуалната законосъобразност на действията по публичната продан на имуществото и то само за онези от тях, които са свързани пряко с наддавателната процедура, но не и с действията, които я подготвят, и са годни да повлияят върху възможността имуществото да постигне най-високата предложена цена. Оценката на имуществото и разгласяването на публичната продан подготвят принудителното изпълнение, но не са част от наддаването по арг. от разпоредбите на чл. 474, чл. 481, чл. 489 и чл. 492 от ГПК, които регламентират наддаването само като процедура за определяне на най-високата предложена цена и обявяването въз основа на нея на купувач на вещта или на имота, поради което те (оценката на имуществото и разгласяването на публичната продан) излизат от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане и ако с тези действия са нарушени права на страна по производството, същите разполагат с възможността да предявят иск срещу съдебния изпълнител за причинените им от това вреди по чл. 441 от ГПК. Следователно съдебният контрол по чл. 435, ал. 3 от ГПК обхваща и се изчерпва с действията на изпълнителния орган и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на пълния срок за това, с действията на страните с право на изкупуване и с 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. В този смисъл са задължителните за съдилищата разяснения, дадени с т. 8 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. по тълк. дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

С оглед на изложеното и наведеното в жалбата оплакване за ненадлежно наддаване на публичната продан поради несвоевременно внасяне на задатъка от 10 на сто от началната цена на проданта, единствено относимо към действията по публичната продан на неподелеяемия делбен недвижим имот, което е свързано пряко с наддавателната процедура, настоящият съдебен състав намира, че възражението в тази насока на жалбоподателя се явява неоснователно. За участието в наддаването на процесната принудителна продан на имота наддавачът Е.С. ремонти ЕООД, видно от платежните нареждания и извлечение от сметка, е внесъл на 19.11.2020 г. по сметка на съдебния изпълнител и последната е заверена на 20.11.2020 г. със задатъка в размер на 6614 лева, равняващ се на 10 на сто върху

началната цена на проданта. Към подаденото от него предложение, видно от направеното официално удостоверяване от канцеларията на районния съд, с посочване на предложената от него цена с цифри и с думи, той е приложил и квитанция (платежно нареждане) за внесения от него задатък, с което наддавачът е изпълнил изискванията на чл. 489, ал. 1 и 2 от ГПК, свързани пряко с наддавателната процедура. Обявеният по реда на чл. 505, ал. 2 във вр. с чл. 493, т. 2 от ГПК за купувач на имота, участвал в проданта наддавач Е.С. ремонти ЕООД, е внесъл и дължимата от него сума в срока по чл. 493, т. 2 от ГПК (така платежно нареждане и извлечение от сметка). Всичко изложеното обосновава извода, че наддаването при процесната публична продан е извършено надлежно.

Неоснователно е и възражението на жалбоподателя, че правата му като съделител и вискател по изпълнителното производство с право на изкупуване са нарушени поради липсата на извършено разпределение на продажната цена. Разпределението на продажната цена от публичната продан не е нито част от публичната продан на неподеляемия делбен имот, нито от процедурата по наддаването на публичната продан и възлагането на имота на най-високата предложена цена, поради което наведените от жалбоподателя възражения във връзка с тях не могат да бъдат обсъждани при проверка на законосъобразността на постановлението за възлагане. Това е така, тъй като осъществяването на публичната продан на неподеляем недвижим имот е само правно средство за ликвидиране на съсобствеността върху имота и за получаване на паричната равностойност на дела от имуществената общност върху вещта от всеки от съделителите, а не представлява изпълнителен процес за принудително реализиране на ликвидно и изискуемо притежание на вискателя. Нещо повече, извършените от съдебния изпълнител действия по публичната продан на имота са в съответствие със задължителните указания на съда, който при установяване на незаконност на извършеното изпълнително действие при разглеждане на споровете по чл. 435 от ГПК, включително и в производствата по чл. 463 от ГПК, не се произнася с акт по същество, а го отменя и връща делото със задължителни указания по приложение на закона. Задължителни указания за внасяне на паричната сума от цената, съответстваща на стойността на дела на останалите съделители, и за удържане на дължимите от всеки от тях такси и разноски във връзка с недвижимия имот и публичната му продан са дадени от съда на съдебния изпълнител и същият се е съобразил изцяло с тях. Предвид изложеното и изпълнението на задължителните указания, дадени от съда с решението от 08.11.2021 г., доводите на жалбоподателя М.И. за законосъобразност на постановлението на възлагане на съдебния изпълнител се явяват неоснователни.

Ето защо, така подадената жалба следва да бъде отхвърлена.

По изложените съображения Софийски градски съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на М. Й. ИЧ., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, район Средец, бул. ****, срещу ПОСТАНОВЛЕНИЕ за възлагане на недвижим имот от

08.02.2022 г. по изп. дело № 292/2020 г. по описа на ЧСИ М.М. с рег. № 786 и с район на действие Софийски градски съд.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____