

РЕШЕНИЕ

№ 176

гр. гр. Добрич, 08.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ в закрито заседание на осми юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Диана Г. Дякова

Членове: Галина Д. Жечева
Жечка Н. Маргенова Томова

като разглежда докладваното от Диана Г. Дякова Въззивно гражданско дело № 20223200500340 по описа за 2022 година

за да се произнесе съобрази следното:

Производството по делото е образувано по реда на чл.435 ал.3 от ГПК въз основа на подадената от длъжника “АГРОРОМЕКС“ЕООД, ЕИК 203109633, със седалище и адрес на управление гр. Б. жалба рег.№ 07303/24.02.2022 год. срещу постановление за възлагане на недвижимо имущество от дата 26.01.2021 год. по изпълнително дело № 2019***0400688 по описа на ЧСИ Л.Т. ,рег.№ *** в КЧСИ ,с район на действие-Окръжен съд Добрич, с което изнесения на публична продан за времето от 10.12.2021 год. до 10.01.2022 год. МАГАЗИН № 7,находящ се в гр. Б., Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02508.86.68.1.7 със застроена площ от 37.13 кв. м. е бил възложен на обявения за купувач с протокол от М.Д.З., ЕГН ***** , от гр. Добрич ,Лозята I път 4 за сумата от 35 550 лв. ,внесена на дата

С доводи за незаконосъобразност на обжалваното определение се настоява за отмяната му.

Посочено е ,че в хода на процедурата по продан на недвижимия имот, ЧСИ допуснал основни пропуски при извършването ѝ ,които пряко влияели върху крайния акт-постановлението за възлагане. При данни за няколко опита

,недвижимият имот да бъде продаден поради липса на купувач, длъжникът не бил уведомяван за нова оценка на имота ,още по-малко ,как е била формирана, същата била силно занижена. Допуснати били нарушения във връзка с разгласата на проданта, обявление за която не било постановено на самия имот, както и при самото ѝ провеждане –чл.485 от ГПК,чл.484 от ГПК и чл.487 от ГПК. Съобщено му било, че е насрочена нова публична продан с начална цена в размер от 35 503.20 лв. , а имотът бил възложен на по-ниската цена от 35 500 лв.

При данни, че обжалваното постановление е било връчено на длъжника на дата 10.02.2022 год. , жалба рег.№ 07303/24.02.2022 год. е подадена в срока по чл.436 ал.1 от ГПК и е процесуално допустима.

Взискателят БАНКА ДСК ЕАД,ЕИК 121830616 ,със седалище и адрес на управление гр. София ,ул.“Московска“ № 19 не изразява становище по жалбата.

ЧСИ Л.Т. с рег.№ *** на КЧСИ и район на действие-Районен съд Добрич представила мотиви по реда на чл.436 ал.3 от ГПК, в които е изразила становище за неоснователност на жалбата.

Жалбата е неоснователна въз основа на фактически констатации и правни изводи ,както следва:

Публичната продан с времетраене от 10.12.2021 год.-11.01.2022 год. е насрочена с разпореждане на ЧСИ от дата 12.11.2021 год.Посочено е ,че началната цена,от която ще започне наддаването е **35 503.20 лв.**,а проданта е надлежно разгласена съобразно протокол за разгласа на публична продан от дата 08.12.2021 год. Постъпило е наддавателно предложение от М.Д.З. от дата 10.01.2022 год. да бъде обявен за купувач на недвижимия имот на цена от **35 550 лв.**, с приложен платежен документ удостоверяващ внасянето на задатък в размер от 3551 лв.С протокол за обявяване на постъпилите наддавателни предложения и на купувач от дата 11.01.2022 год. е отворено наддавателното му предложение,единствено постъпило по изпълнителното дело и на основание чл. 492 ал.1 от ГПК Златанов е бил обявен за купувач на недвижимия имот за сумата от **35 550 лв.** Сумата е била внесена по сметка на ЧСИ и с обжалваното постановление от 26.01.2022 год.,на основание чл. 496 от ГПК недвижимия имот му е бил възложен.

Правото на жалба по чл. 435 ал.3 от ГПК ,законодателят е свързал с две

съществени нарушения,които засягат общия интерес на страните: на взыскателя- да получи максимално възможната стойност на имота,за който са направени вече и съществени разноси по изпълнението,за да получи пълно удовлетворяване на дълга и на длъжника-да реализира паричен еквивалент на притежаваната от него собственост в пълна степен,така че да запази останалото си имущество от продължаване на изпълнението.

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК, постановлението за възлагане може да се обжалва само от лице, внесло задатък до последния ден на проданта и от взыскател, участвал като наддавач, без да дължи задатък, както и от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. В първата хипотеза на чл. 435, ал. 3 ГПК наддаването е надлежно, когато са спазени изискванията на чл. 489, чл. 490 ГПК и чл. 492 ГПК. По аргумент от противното следва да се приеме, че основанията на длъжника за оспорване на постановлението за възлагане поради ненадлежно извършено наддаване следва да визират случаи, при които е нарушена предвидената в посочените разпоредби процедура - напр. наддавателните предложения не съдържат съответните реквизити, участникът в наддаването не е внесъл задатък или не е приложил съответната квитанция, предложението му не е било отразено във входящия регистър на съда, проданта не е приключила в съответното законоустановено време, в наддаването са взели участие лица, които не са имали право да наддават и др. При втората хипотеза на чл. 435, ал. 3 ГПК, постановлението би било опорочено, ако в него не е обявен за купувач онзи, посочил в предложението си най-високата в сравнение с останалите предложени от другите купувачи цени.

Съобразно посоченото в т. 8 от тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 год. на ВКС по т. д. № 2/2013 год., ОСГТК описа, 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. 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.

Наддаването е процес на извършване на самата продажба, а под ненадлежно наддаване следва да се разбира всяко нарушение на правилата за отправяне на наддавателно предложение – извършване на наддавателно предложение без да е внесен задатък или без да е приложена квитанция за внасянето му ([чл. 489, ал. 1 и 2 ГПК](#)), отправяне на писмено предложение само чрез цифри или само с думи ([чл. 489, ал. 2 от ГПК](#)), наддавателно предложение без плик или в отворен плик ([чл. 489, ал. 2 ГПК](#)), няколко наддавателни предложения в един плик ([чл. 489, ал. 2 от ГПК](#)), подаване на наддавателно предложение извън канцеларията на районния съд ([чл. 489, ал. 4 ГПК](#)), подаване на наддавателно предложение след работно време в последния ден ([чл. 489, ал. 5 от ГПК](#)), предложение от лице, което няма право да наддава ([чл. 489, ал. 6 и чл. 490 ГПК](#)), предложение за цена под началната ([чл. 489, ал. 6 ГПК](#)).

В случая е направено оплакване за нарушение именно на чл. 489 ал.6 от ГПК :при определена начална цена в размер от 35 503.20 лв. , а имотът бил възложен на по-ниската цена от 35 500 лв. Горното твърдение не се подкрепя от доказателствата по делото – за купувач е било обявено лице предложило цена от 35 550 лв. и след заплащането ѝ ,имотът законосъобразно му е бил възложен.

По тия съображения,съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ подадената от длъжника “АГРОРОМЕКС“ЕООД, ЕИК 203109633,със седалище и адрес на управление гр. Б. жалба рег.№ 07303/24.02.2022 год. срещу постановление за възлагане на недвижимо имущество от дата 26.01.2021 год. по изпълнително дело № 2019***0400688 по описа на ЧСИ Л.Т. ,рег.№ *** в КЧСИ ,с район на действие-Окръжен съд Добрич, с което изнесения на публична продажба за времето от 10.12.2021 год. до 10.01.2022 год. МАГАЗИН № 7,находящ се в гр. Б., Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02508.86.68.1.7 със

застроена площ от 37.13 кв. м. е бил възложен на обявения за купувач с протокол от М.Д.З., ЕГН *****, от гр. Добрич ,Лозята I път 4 за сумата от 35 550 лв.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____