

# РЕШЕНИЕ

№ 105

гр. П., 16.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – П., I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев  
Димитър П. Бозаджиев

като разгледа докладваното от Венцислав Ст. Маратилев Въззивно гражданско дело № 20235200500045 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.435 и следващите от Гражданския процесуален кодекс.

Обжалва се постановление за възлагане на недвижим имот №1940 от 26.05.2022г. на ЧСИ Г.Т., рег.№882, с район на действие Окръжен съд П. по изпълнително дело №174/2021г.

В жалбата си подадена от наддавача по публичната продан „Орион Агроинвест“ ЕАД, ЕИК 202960816, със седалище и адрес на управление в гр.П., ул.“11-ти август“ №2, ет.1 представлявано от изпълнителните директори Г.Д.Б. и Й.И.П., с вх.№6208 от 01.07.2022г., се поддържа, че на 27.04.2022г. били обявени постъпилите по изпълнителното дело наддавателни предложения за продажбата на недвижим имот-поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 10104.244.16 в с.В. общС., обл.П., по КККР, одобрени със заповед РД-18-1081 от 10.05.2018г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР от 05.08.2020г., с адрес на ПИ-с.В. местност “Г.“, площ от 5081 кв.м., трайно предназначение на територията -зеделска; начин на трайно ползване-нива, категория 6, с номер по предходен план 244016, съседи-10104.244.461;10104.244.17; 10104.244.631; 10104.244.12, фигуриращ под №5 в обявлението за публична продан на недвижими имоти, собственост на

длъжника по изпълнителното дело. Твърди се, че в обявения срок са постъпили седем наддавателни предложения като към офертата н участника в публичната продан-М.Н.А. не била приложена вносна бележка за внесен задатък в размер на 10 на сто върху началната цена, поради което според жалбоподателя била нарушена разпоредбата на чл.489 ал.1 от ГПК, която императивно регламентира изискванията към депозираното наддавателно предложение. Твърди се, че вместо участникът да бъде отстранен от ЧСИ от по-нататъшно участие в проданта, ЧСИ Тарльовски приел офертата му за редовна, тъй като същият макар да не е приложил задатък към наддавателното предложение, е внесъл такъв като общ сбор от задатъци по всички оферти по които прави предложения и този сбор отговарял на математическия сбор от задатъци. Твърди се, че наддаването е надлежно когато са спазени изискванията на чл.489 и чл.490 от ГПК и че то се явява ненадлежно извършено когато е нарушена предвидената в посочените разпоредби процедура. Моли да се отмени постановлението за възлагане на процесния недвижим имот с идентификатор 10104.244.16 .

Няма постъпили писмени възражения от страните по изпълнението срещу подадената жалба в сроковете по чл.436 ал.3 от ГПК.

В мотивите си по обжалваните изпълнителни действия ЧСИ Тарльовски поддържа, че жалбата е подадена в срока по чл.436 ал.1 от ГПК, като ЧСИ е извършил размяна на книжата по същата, които са връчени на вискателя Б. А. П., на длъжника „С.К.“ ЕООД и на обявения за купувач на имота Д. В. Г., но че от последните няма постъпили писмени възражения. По възраженията и доводите в жалбата ЧСИ излага становище, че наддавачът М.Н.А. е подал в запечатан плик наддавателни предложения за 5/пет/ публични продани, заедно с молба вх.№569 от 26.04. 2022г. в която подробно е описал имотите, за които моли да бъде допуснат до участие в проданта, така както са описани в обявлението и платежно нареждане за сумата от 1720лв,представляваща сбора на задатъците за тези публични продани /лист 562-563,лист 565/, а именно-**задатък в размер на 360лв за ПП/публична продан/ на имот с ИДН/идентификатор/ 37491. 22.73; задатък в размер на 268лв за ПП на имот с ИДН19820.50.470; задатък в размер на 408лв за ПП на имот с ИДН10104.244.16; задатък в размер на 528лв за ПП на имот с ИДН 66264.24.238; задатък в размер на 156лв за ПП на имот с ИДН 66264.21.13,**

при общ сбор на задатъците от 1720лв и която сума е внесена по посочена сметка в обявлението за ПП. Посочено е още от ЧСИ, че платежното нареждане за внесени като обща сума задатъци е подадено заедно с наддавателните предложения в запечатания плик. Допълнено е, че върху наддавателния плик е записано от наддавача “ Наддавателни предложения от М.Н.А. за ПИ, подробно описани в придружаващ документ“. ЧСИ счита, че предложенията са редовни, обявени са на присъстващите наддвачи и са отразени в протоколите за обявяване на наддавателните предложения/НП/ за съответните имоти както и че са подадени в общ плик. За конкретния процесен имот изнесен на ПП /ПИ с ИДН10104.244.16 / ЧСИ посочва, че наддавачът М.А. е предложил най-високата цена в размер на 4227лв и е обявен за купувач в протокола по чл.492 ал.1 от ГПК, като същият не се е явил на проданта, а е участвал само с писмено наддавателно предложение, не е участвал в устното наддаване и не е предложил устно най-високата цена за продавания имот на ПП, поради което на него не му е възложен процесния имот. Посочва, че за този имот е проведено устно наддаване съгласно чл.492 ал.2 от ГПК между наддавачите „Орион Агроинвест“ ЕООД и Д. В. Г. при което за купувач на имота е определен наддавача Д. В. Г. за сумата от 5043лв /лист №648-651,/ като същият е доплатил цената на 28.04.2022г. в срока по чл.492 ал.3 от ГПК. Въз основа на което ПИ с ИДН №10104.244.16 е възложен на Д. В. Г. с постановление за възлагане на недвижим имот №1940 от 26.05.2022г.Коментира се нормата на чл.489 от ГПК от ЧСИ в смисъл, че няма законова възбрана наддавателните предложения за различни публични продани да бъдат подадени в един запечатан плик в случаите когато всички продани се провеждат една след друга. Като в този случай всички наддавателни предложения са извадени от плика пред присъстващите наддавачи и са записани в съответния протокол и че в този случай не е нарушена тайната на вота и предложените цени са отразени такива каквито са направени и проданта с нищо не е опорочена. И че независимо, че няма отделен документ за внесен задатък, е приложен документ за внесени задатъци с обща сума равна на сбора от задатъците за всички 5/пет/ на брой наддавателни предложения. Коментира се значението на задатъка за редовността на наддавателното предложение по ПП и че внасянето на задатъка в размер на 10% от началната цена е условие за валидност на НП и за допустимост на участието в наддаването; че задатъкът гарантира

ангажираността на наддавача с неговото НП и служи за удовлетворяване на взыскателите ако той не внесе заявената от него цена/чл.493 т.1 от ГПК/, и че тези цели могат да се постигнат само ако задължението за внасяне на задатък е реално изпълнено. Счита, че законодателят е вменил в задължение на наддавача да удостовери внасянето на задатък чрез прилагане в запечатан плик, който се входираща в деловодството на съда и че само по себе си прилагането в запечатан плик на квитанцията за внесен задатък е изискване за редовност на НП като неприлагането на квитанция /документа/ прави наддавателното предложение недействително. Счита ЧСИ, че в случая предвид цитираната и приложена по ИД писмена документация-подадени НП в запечатан плик с уточняваща от наддавача молба за кои имоти са подадените НП и задатъците за тези продани, внесени като обща сума; че са спазени изискванията на закона-тайната вота е запазена и че наддавачът М.А. е внесъл задатък в размер на 10% от началната цена на всяка продан. Моли да се остави без уважение жалбата на наддавача по ПП „Орион Агроинвест“ ЕАД.

**Пазарджишкият окръжен съд за да се произнесе взе в предвид следното:**

Пред Частен съдебен изпълнител Г.Т., рег.№882 по КЧСИ, с район на действие Окръжен съд П. е инициирано изпълнително производство /молба с вх.№03922 от 22.04.2021г./ и образувано ИД №20218820400174/ от взыскателя Б. А. П., ЕГН-\*\*\*\*\* от гр.П. ,ул.“Хеброс“ №15 и против длъжника „С.К.“ЕООД, ЕИК 202223630, със седалище и дрес на управление в гр.П., ул.“Б.М.“ №3, представлявано заедно от управителите С.П.К. и Г.Д.Б., с искане за принудително събиране на парично вземане което взыскателят има срещу длъжника в размер на 16112.71лв-неизплатени на кредитора трудови възнаграждения, плюс мораторна лихва на забава от 596.14лв, като вземането на взыскателя било обезпечено чрез налагане на обезпечителна възбрана върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.503.162.1.18, собственост на дружеството длъжник, и с адрес гр.П., ул.“Б.М.“ №3,разположена в ПИ с ИДН 55155.503.162-за търговска дейност ведно с 10.70кв.м. идеални части от ПИ, цели от 182кв.м. Като принудителен способ за изпълнение е посочен налагането на възбрана и извършването на опис на недвижимия имот както и запор върху сметки на длъжника. Към молбата за образуване на изпълнителното производство е приложен и

издаден изпълнителен лист от РС-П. №260195 от 19.04.2021г. по гр.д. №1603/2020г. по описа на същи съд. На длъжника е връчена покана за доброволно изпълнение на дата 08.06.2021г., като общия размер на дълга към 20.05.2021г. е от 208791.87лв, от които в полза на държавата като присъединен вискател дължи сумата от 180647.89лв, в полза на ЧСИ-10260.33лв, на първоначалния вискател Б. П. дължи 16708.85лв + адвокатско възнаграждение от 1000лв и обикновени такси от 174.80лв /л.186/. Извършен е опис на възбранения самостоятелен обект в сграда с ИДН 55155.503.162.1.18 ,находящ се в гр.П., ул.“Б.М.“ №3/описан по-горе/ на 30.06.2021г, имотът е оценен от лицензиран експерт Д. Г. на сумата от 103400лв и на 133200лв от експерта Л.Д.. Междувременно по реда на чл.456 от ГПК е присъединен по право вискателя „Българо-американска кредитна банка“ АД /ипотекарен кредитор/ за парично вземане в размер на 6473319.93евро. По реда на чл.485 от ГПК ЧСИ е определил начална цена в размер на 94640лв по чл.485 ал.4 от ГПК на база на определената средна аритметична стойност на двете оценки по чл.485 ал.3 от ГПК./л.251/.

Имотът е изнесен на публична продан и за купувач на същия е обявен „Свиком“ АД, ЕИК-122046115 , седалище гр.П. за сумата от 181175лв. /л.312/

В хода на производството принудителното изпълнение е насочено срещу 9 /девет/ броя поземлени имоти върху които ЧСИ първоначално е наложил възбрани /л.338/-**1.ПИ с ИДН 37491.22.109** ,с.Ковачево, обл. П. по КККР, одобрени със заповед №РД 18-1035 от 02.05.2018г. на ИД на АГКК, местност “Делниците“ с площ от 5837кв.м.;трайно предназначение на територията -зеделска, трайно ползване-лозе, категория на земята 6, номер по предходен план 0221109/при посочени в разпореждането за налагане на възбраната №4191 от 13.12.2021г. съседн/ ; **2.ПИ с ИДН 37491.22.73-**с.Ковачево, обл.П. по КККР,одобрени със заповед РД 18-1035 от 02.05.2018г. на ИД на АГКК, местност “Делниците“, с площ от 4483кв.м.-зеделска територия, лозе, 5категория на земята, с номер по предходен план 022073;**3.ПИ с ИДН 10820.50.470** ,гр.Ветрен, обл.П., по КККР, одобрени със заповед РД-18-1029 от 02.05.2018г. на ИД на АГКК, с адрес гр.Ветрен, местност“Под вадата“, площ 3355кв.м.,трайно предназначение на територията -нива; категория на земята-четвърта, номер по предходен план 050470; **4. ПИ с ИДН 10104.257.4**, с.В. обл.П., по КККР , одобрени със заповед РД 18-1081 от 10.05.2018г. на ИД на АГКК, местност „Г.“ площ 3909кв.м., зеделска

територия, нива, 6-та категория на земята, номер по предходен план- 257004; **5. ПИ с ИДН 10104.244.16** ,с.В. обл. П., по КККР, одобрени със заповед РД-18-1081 от 10.05.2018г. на ИД на АГКК, местност “Г.” площ от 5081кв.м.,зеделска територия, нива, 6-та категория на земята, номер по предходен план 244016; **6. ПИ с ИДН 31214.14.100** ,с.Злокучене, обл.П., по КККР ,одобрени със заповед РД 18-1033 от 02.05.2018г. от ИД на АГКК, местност “Г.”, площ- 1230кв.м.,зеделска територия, лозе, 6-та категория на земята; номер по предходен план 014100; **7.ПИ с ИДН 66264.24.238**,грС., обл.П., по КККР ,одобрени със заповед РД 18-1076 от 09.05.2018г. на ИД на АГКК, местност “Ирините”,площ 6338кв.м.,зеделска територия, лозе,4-та категория, номер по предходен плана -024238; **8.ПИ с ИДН 66264.21.13** ,гр.С., обл.П. по КККР, одобрени със заповед РД18-1076 от 09.05.2018г. на ИД на АГКК, местност“Кадийца”,площ 1900кв.м., зеделска територия, нива, 4-та категория, номер по предходен план-021013; **и 9.ПИ с ИДН 66264.11.199**, грС., обл.П., по КККР, одобрени със заповед РД18-1076 от 09.05.2018г. на ИД на АГКК, местност „Адата“, площ 1426кв.м., зеделска територия, нива, 5-та категория на земята, номер по предходен план 0111998. Възбраната е вписана в СВ при РС-П. на дата 16.12.2021г., с вх.рег.№10887, акт 67, том 3, дв.вх.р. №10879.-л.342.Извършен е опис на имотите на дата 25.01. 2022г./л.405/.

Направена е оценка/пазарна стойност/ на имотите от вещо лице, М.В. като **1.ПИ с ИДН 37491.22.109** ,с.Ковачево, обл. П. – оценен на 6600лв; **2.ПИ с ИДН 37491.22.73**-с.Ковачево, обл. П., оценен на 5100лв; **3.ПИ с ИДН 10820.50.470** ,гр.Ветрен, обл. П., оценен на 3800лв; **4. ПИ с ИДН 10104.257.4**, с.В. обл. П., оценен на 4400лв; **5. ПИ с ИДН 10104.244.16** ,с.В. обл. П., оценен на 5800лв; **6. ПИ с ИДН 31214.14.100**, ,с.Злокучене, обл.П., оценен на 1400лв; **7.ПИ с ИДН 66264.24.238**, грС., обл.П., оценен на 7200лв; **8.ПИ с ИДН 66264.21.13** ,грС., обл.П., оценен на 2100лв и **9.ПИ с ИДН 66264.11.199**, грС., обл.П., оценен на 1600лв./л.468-л.478/.

Оценката е възприета изцяло от ЧСИ, но е оспорена от страна на длъжника „С.К. ЕООД, изготвено е повторно заключение от друго вещо лице И.Н.М., според което/л.505/ -**1.ПИ с ИДН 37491.22.109** ,с.Ковачево, обл.П. –е оценен на 5000лв; **2.ПИ с ИДН 37491.22.73**-с.Ковачево, обл.П., оценен на 3900лв; **3.ПИ с ИДН 10820.50.470** ,гр.Ветрен, обл.П.,оценен на

2900; **4. ПИ с ИДН 10104.257.4**, с.В. обл.П.,оценен на 3400лв; **5. ПИ с ИДН 10104.244.16** ,с.В.обл.П., оценен на 4400лв; **6. ПИ с ИДН 31214.14.100**, с.Злокучене, обл.П., оценен на 1100лв; **7.ПИ с ИДН 66264.24.238**,грС., обл.П.,оценен на 6000лв; **8.ПИ с ИДН 66264.21.13** ,грС.,обл.П., оценен на 1800лв и **9.ПИ с ИДН 66264.11.199**, грС., обл.П., оценен на 1400лв.

С разпореждане №1120 от 23.03.2022г. ЧСИ е определил средната аритметична пазарна стойност на всеки от имотите изнасяни на публична продан както и началната цена от която да започне наддаването за всеки имот /80 на сто от стойността на всеки имот/ /чл.485 ал. 3 и ал.4 от ГПК както следва : За **1.ПИ с ИДН 37491.22.109** ,с.Ковачево, обл.П. – оценен на 5800лв,/данъчна оценка от 986.70лв/, **начална цена -4640лв**; **2.ПИ с ИДН 37491.22.73**-с.Ковачево, обл.П., оценен на 4500лв, /данъчна оценка от 928лв/, **начална цена от 3600лв**; **3.ПИ с ИДН 10820.50.470** ,гр.Ветрен, обл.П.,оценен на 3350лв, /данъчна оценка от 497.70лв/, **начална цена от 2680лв**; **4. ПИ с ИДН 10104.257.4**, с.В. обл.П., оценен на 3900лв, данъчна оценка от 364.10лв; **начална цена от 3120лв**; **5. ПИ с ИДН 10104.244.16**, с.В. обл. П., оценен на 5100лв, данъчна оценка от 473.30лв, **начална цена от 4080лв**; **6. ПИ с ИДН 31214.14.100**, с.Злокучене, обл.П., оценен на 1250лв, данъчна оценка 189.90лв,**начална цена от 1000лв**; **7. ПИ с ИДН 66264.24.238**, грС., обл.П., оценен на 6600лв, данъчна оценка от 1853.90лв, **начална цена от 5280лв.**; **8.ПИ с ИДН 66264.21.13**, грС., обл.П., оценен на 1950лв, данъчна оценка от 306.40лв; **начална цена от 1560лв** и **9.ПИ с ИДН 66264.11.199**, грС., обл.П., оценен на 1500лв, данъчна оценка от 174.70лв, **начална цена 1200лв/разпореждане на ЧСИ-л.508/.**

Спазена е от ЧСИ и разпоредбата на чл.485 ал.5 от ГПК като началната цена при първата публична продан на имотите не може да е по-ниска от данъчната оценка, когато такава е определена/л.427-л.433/. В случая началната цена от която следва да започне публичната продан е неколkokратно и в пъти по-висока от данъчната оценка на всеки един от деветте земеделски имота.

**Публичната продан е насрочена от ЧСИ да се проведе за времето от 26.03.2022г. до 26.04.2022г.** като са поставени изготвените за целта обявления на съответните за целта места, извършена е разгласа на публичната продан като писмено са уведомени и страните по изпълнението /л.518/.

За процесния имот изнесен на публична продан и описан в жалбата на „Орион Агроинвест“ ЕООД, а именно **ПИ с ИДН 10104.244.16** ,с.В. обл.П., по КKKP, одобрени със заповед РД-18-1081 от 10.05.2018г. на ИД на АГKK, местност “Г.” площ от 5081кв.м.,зеделска територия, нива, 6-та категория на земята, номер по предходен план 244016; оценен на 5100лв, с **начална цена от която да започне проданта от 4080лв**, са постъпили , съгласно съставения от ЧСИ протокол за обявяване на наддавателните предложения по чл.492 от ГПК / №1549 от 27.04.2022г. /л.648 и следващите/ общо 5наддавателни предложения-Първо наддавателно предложение с вх.№536 от 18.04.2022г. подадено от Д. В. Г. от гр.П., предложил цена в размер на 4100лв, с приложен документ за внесен задатък в размер на 408лв; **2.Второ** наддавателно предложение с вх.№551 от 20.04.2022г. отправено от „Деметра 2004 ООД, с предложена цена в размер на 4085лв и приложен документ за внесен задатък в размер на 408лв; **3.Трето** наддавателно предложение №557 от 21.04.2022г. подадено от П.Д.Д. от гр.София-предложена цена от 5304лв и приложен документ за внесен задатък от 408лв/за това наддавателно предложение е посочено, че същото не е подписано от наддавача/; **4.Четвърто** наддавателно предложение №569 от 26.04.2022г. направено от М.Н.А. предложил цена от 4227лв.Изрично в протокола е отразено от ЧСИ, че наддавателното предложение е подадено в общ плик с други наддавателни предложения-още 4броя и приложен документ за внесен задатък в общ размер на 1720лв/обща сума за 5 броя задатъци,/ като за това наддавателно предложение задатъкът е от 408лв. Пето наддавателно предложение №578 е подадено от „Орион Агроинвест“ ЕАД с предложена цена от 4090лв и приложен документ за внесен задатък от 408лв. Следва да се отбележи, че ЧСИ коректно е записал данните по наддавателното предложение за този имот продаван на публична продан на наддавача М.Н.А..

В кориците на изпълнителното дело и в последния ден от провеждането на проданта-26.07.2022г. е депозирана по делото писмена молба заведена с вх.№569 от 26.07.2022г., в регистратурата на РС-П., подадена от М.Н.А. до ЧСИ Г.Т. с искане да бъде допуснат до участие като наддавач в публична продан по отношение на пет земеделски имота, изнесени на публична продан, а именно-**ПИ с ИДН 37491.22.73**-с.Ковачево, обл. П., **ПИ с ИДН 10820.50.470** ,гр.Ветрен, обл.П., **ПИ с ИДН 10104.244.16** , с.В. обл.П., **ПИ с ИДН 66264.24.238**, грС., обл.П.,; **ПИ с ИДН 66264.21.13** ,грС., обл. П.. Всеки



един от петте земеделски имота е подробно индивидуализиран по вид, по площ, по граници, по местонахождение -местност и землище , идентификационен номер по КKKP, начин на трайно ползване , предназначение на територията ,категорията земя и други, както и съседите на имота. /л.562/.

Към молбата се прилагат наддавателни предложения в запечатан плик и документ за платен задатък. Според наддавателното предложение за имот **ПИ с ИДН 10104.244.16** с.В. обл.П./л.640/ наддавачът М.А. след като подробно е индивидуализирал имота с характеристиките му зададени от ЧСИ, е предложил цена в размер на 4227лв. Наддавателното предложение е собственоръчно подписано от наддавача като ръкописно е изписано личното и фамилното му имена. Документът носи дата 26.04.2020г.В него е записано, че се прилага документ за внесен задатък. В приложения по делото платежен документ от 25.04.2022г-/л.565/ е записано, че се превежда по сметката на ЧСИ Г.Т. сумата от 1720лв.- с основание 5броя задатъци по ИД №20218820400174, като вносител на сумата е М.Н.А.. Сумата от 1720лв е формирана и представлява аритметичния сбор от 5бр. задатъци за участие в посочените публични продани на пет земеделски имота, като всеки задатък за имота има следния размер - **ПИ с ИДН 37491.22.73-с.Ковачево, обл.П., начална цена от 3600лв, задатък 360лв ; ПИ с ИДН 10820.50.470 ,гр.Ветрен, обл.П. – с начална цена от 2680лв-задатък 268лв; ПИ с ИДН 10104.244.16, с.В. обл. П., начална цена от 4080лв, задатък 408лв ; ПИ с ИДН 66264.24.238, грС., обл.П., начална цена от 5280лв, задатък 528лв; ПИ с ИДН 66264.21.13, начална цена от 1560лв ,задатък 156лв или общо 1720лв.** Математическите пресмятания са елементарни и логични и няма как да доведат до затруднение или объркване или до невъзможност да се определи за продажбата на кой или кои имоти се внасят тези задатъци, доколкото се касае за продажби приключващи в един и също ден и час. Следователно няма никакво основание да се приеме, че е налице нередовен участник в наддаването поради твърдяното от жалбоподателя формално нарушаване на процедурата, каквото в същност няма и не се констатира от приложените по делото документи по наддаването на наддавача М.А.. ЧСИ е обявил за невалидно наддавателното предложение на наддавача П.Д. №557 от 21.04.2022г. поради липса на имената на лицето и липса на поставен подпис върху наддавателното предложение депозирано от него което е

съществен и неотстраним порок и недостатък водещ до недействителност на наддаването.

С процесния наддавателен протокол ЧСИ е определил първоначално за купувач на имота наддавача предложил най-високото валидно наддавателно предложение М.А. за сумата от **4227лв./л.650/** По искане на останалите явили се наддавачи е преминало към устно наддаване при условията на чл.492 ал.2 от ГПК, като първото устно наддавателно предложение е направено от „Орион Агроинвест“ ЕАД за сумата от 4635лв/наддаване с размера на един задатък от 408лв/ с положени подписи на двамата изпълнителни директори- Г.Б. и Й.П. след предложението в протокола на ЧСИ. Направено е следващо, второ устно наддавателно предложение от наддавача Д. В. Г., предложил цена от **5043лв** /изписани цифром и словом/ с положен подпис на наддавача след предложението в протокола на ЧСИ. Не са постъпили други по-високи /с размера на един задатък/ наддавателни предложение и ЧСИ е определил този наддавач за купувач на имота предложил устно най-високото по размер наддавателно предложение-**Д. В. Г. за сумата от 5043лв**. Протоколът е подписан от всички присъствали на наддаването наддавачи, от обявления за купувач на имота Д. Г., включително и от ЧСИ Тарльовски /л.652/. В протокола изрично е записано, че наддавачът определен за купувач на имота, следва да довнесе в двуседмичен срок сумата от **4635лв** /оставаща за плащане след приспадане на внесения задатък/. След внасяне на сумата на 28.04.2022г. /л.778/ с Постановление за възлагане на недвижим имот №1940 от 26.05.2022г. процесният имот е възложен в собственост на купувача по публичната продан Д. В. Г., ЕГН-\*\*\*\*\* от гр.П. за сумата от 5043лв.

**Обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ е валидно и допустимо.**

Постановено е от надлежен ЧСИ, в рамките на предоставената му по закон компетентност и по предвидени процесуален ред и форма.

Същото е правилно и законосъобразно и по същество като въззивната инстанция не констатира допуснати нарушения на процедурата по провеждането на публичната продан ,в резултат на която процесният имот е възложен по възможно най-високата предложена цена от наддавач участвал в устното наддаване и при липса на данни за ненадлежно надаване по публичната продан. Спазени са всички императивни изисквания на закона.

Подадени са първоначално валидни наддавателни предложения включително от всички допуснати до участие наддавачи /без отстранения наддавач П.Д.Д.. Внесен е задатък в съответния размер за участие в публичната продан и от наддавача М.А.. Обстоятелството, че във вносният документ той не е индивидуализиран и конкретизиран е преодоляно от постъпилата редовна молба от наддавача за участие като наддавач по 5/пет/ публични продажби, като сред тези продажби е и настоящата ПП, като дължимия на участието си задатък от 408лв е внесен в пълен размер, както и задатъка за участие в останалите /другите / 4/четири/ ПП. В крайна сметка участието на наддавача М.А. не е било решаващо, макар и той първоначално да е бил определен за купувач на имота доколкото по желание на останалите явили се наддавачи, се е пристъпило към устно наддаване , в което този наддавач не е участвал и не е повлиял по никакъв начин върху крайния резултат от устното наддаване приключило с обявяване за купувач наддавача предложил най-високата цена за имота.

Следователно липсват основания за отмяна на постановлението за възлагане като незаконосъобразно поради нарушаване на процесуалните норми предвидени в ГПК и според които законосъобразността на Постановлението за възлагане предполага надлежно извършено наддаване при публичната продан, както и възлагане на имуществото по най-високата предложена цена. В случая тези изисквания на закона са спазени безусловно от ЧСИ, включително и изискванията по начина на определяне на началната цена на проданта, предхождана от разрешаването на спора по определяне стойността на имота по реда на средноаритметичната стойност на експертните заключения на вещите лица. Наддавателните предложения отговарят на всички изисквания на закона относно време и място на подаване, императивното съдържание на наддавателното предложение по чл.489 от ГПК, с конкретизиране на имуществото за което се подава наддавателното предложение, размера на предложението, изписано цифром и словом, положен подпис от наддавача, представени данни за внесен задатък, и всичко това поставено в затворен плик, с последващо регистриране във входящия регистър на РС-П.. Няма нито формално нито процесуално нарушение на закона извършено от страна на наддавача М.А. доколкото законът не забранява с един вносен документ да се внесат няколко задатъка за участие в ПП на различни имоти, стига общия сбор на задатъците да съответства на

броя на подадените наддавателни предложения и да има конкретизация за кои имоти ще се участва в наддаването, както и да е спазен изискуемия се размер на задатък за конкретното наддаване. В случая, внасянето на задатъци с общ вносен документ е улеснение за участниците в ПП и за ЧСИ и не представлява нарушение на закона, доколкото се касае за проведена една единствена за деня ПП с изнесени на публична продажба общо 9 /девет/ земеделски имота при което няма как да се стигне до объркване или до неяснота относно участието на наддавача в публичната продажба и за кой имот се внася задатък и за кой имот не се внася задатък и не се участва в продажбата му. Уточняваща молба на наддавача А. в случая е подадена своевременно и преди приключване на продажбата и същата е взета в предвид от страна на ЧСИ като няма постъпили възражения и оспорвания по валидността и истинността на документа от останалите наддавачи, нито е направено искане за отстраняването на този наддавач от участие в конкретната ПП. Не е налице нарушаване на тайната на наддавателното предложение нито влошаване положението на останалите наддавачи, нито е нарушена процедурата по публичната продажба. Няма и неяснота относно размера на задатък за участие в конкретната ПП, който в случая е внесен своевременно. Този наддавач /М. А./ надлежно се легитимира като изправен участник в публичната продажба и имащ качеството на наддавач с право да участва дори и в евентуалното устно наддаване, като в случая той не е присъствал на отварянето на наддавателните предложения от ЧСИ и не е взел участие в него /устното наддаване/, поради което окончателно за купувач на имота е определен друг наддавач предложил устно най-високата продажна цена на имота, която по размер надхвърля и устно предложената такава от страна на жалбоподателя „Орион Агроинвест“ ЕАД, който /дружеството/ фактически се е отказал устно да наддава само след направено от него едно единствено първо устно наддавателно предложение и при положение, че стъпката за наддаването е била само един задатък, който по размер е незначителен-само **408лв на стъпка**, при положение, че се касае за доста атрактивен земеделски имот и предвид непрекъснато растящите цени на земеделската земя в региона.

Предвид изложеното ще следва да потвърди изцяло Постановлението за възлагане №1940 от 26.05.2022г. на ЧСИ Тарлъовски постановено по ИД №20218820400174.

Водим от горното Пазарджишкият окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Постановление за възлагане на недвижим имот №1940 от 26.05.2022г. на ЧСИ Г.Т., рег.№882, с район на действие Окръжен съд П. по изпълнително дело №174/2021г., /№20218820400174/, С КОЕТО в полза на Д. В. Г., ЕГН-\*\*\*\*\* от гр.П., ул.“Вит I“ №9А, е възложен следния недвижим имот по проведена публична продажба от 26.03.2022г. до 26.04. 2022г., а именно -Поземлен имот с идентификатор 10104.244.16, с.В. общС., обл.П., по КККР, одобрени със заповед РД-18-1081 от 10.05.2018г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР от 05.08.2020г., с адрес на ПИ-с.В. местност“ Г.“, площ от 5081кв.м., трайно предназначение на територията-земяделска; начин на трайно ползване-нива, категория 6/шеста/, с номер по предходен план 244016, съседи-10104.244.461; 10104.244.17; 10104.244.631; 10104.244.12, за сумата от 5043лв.

Решението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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