

РЕШЕНИЕ

№ 1835

гр. София, 11.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-II-E, в закрито заседание на
единадесети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Иванка Иванова

Членове: Петър Люб. Сантиров
Ванина Здр. Младенова

като разгледа докладваното от Петър Люб. Сантиров Въззивно гражданско
дело № 20221100503482 по описа за 2022 година

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

Образувано е по жалба на И.Д.Х. и Л.С.Х., с вх. № 5195/22.06.2021 г. при ЧСИ М.М.
с рег. № 786 на КЧСИ и с вх. № 13379/08.03.2022 г. при СГС, против Постановление за
възлагане на недвижим имот 31.05.2021 г. по изп. дело № 201378604001244 за недвижим
имот, представляващ **СГРАДА с идентификатор 68134.4086.826.6**, находяща се в град
София, район

„Младост“, ул. ****, която **сграда** е разположена в поземлен имот с
идентификатор **68134.4086.826**, със застроена площ: **74 кв.м.**, Брой етажи:
4, Предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**, Стар идентификатор:
68134.4086.826.1, а по нотариален акт представлява: **ЖИЛИЩНА СГРАДА**
представляваща северозападен близък от сграда, находяща се в град София, СО- район
„Младост“, кв. „Горубляне“, ул. **** /девет/, построена в долуописаното дворно място,
състояща се от: ПРУ-мазе, два склада в приземието, дневна, столова и кхненски ниша,
тоалетна и тераса на първия етаж, две спални с баня и тоалетна и тераса на втори етаж, и две
спални, баня с тоалетна и тераса на третия /тавански/ етаж, построена в дворното място,
съставляващо УПИ-XXIII-826 /двадесет и трети отреден за имот осемстотин двадесет и
шест/, с площ от 966 /деветстотин шестдесет и шест/ квадратни метра, от кв. 59 /петдесет и
девет/ по плана на град София, местност „кв. Горубляне“, при съседи по скица: улица, УПИ-
XXIY-825, УПИ-IX-813, УПИ-XXH-827, а при съседи по документ за собственост: улица,
И.В.И., Ц.Г.С. и П.Х.Б..

В жалбата са изложени оплаквания за незаконосъобразност на постановлението за
възлагане, тъй като купувачът на имота бил обявен от ЧСИ с протокол един ден преди

датата на публичната продан при ненадлежно наддаване, както и че имуществото не е възложено по най-високата цена, което представлявало нарушение на чл. 492, ал. 1 ГПК. Поддържа, че определена цена е силно занижена, нереална и недействителна към момента на провеждане на новата публична продан. Изтъква, че изготвената оценка от вещото лице Цонев нямала посочена дата на изготвяне, а новата продан била извършена в период на увеличение на цените на недвижими имоти, достигаща до 50%, което рефлектирало директно върху разпоредбата на чл. 485, ал. 1, пр. 1 ГПК и водило до извод, че имотът не е възложен по най-високата цена. Изтъква, че в случая задатък бил внесен в банката взыскател, което също представлявало съществено процесуално нарушение и в нарушение на разпоредбата на чл. 9 ГПК, тъй като давало възможност да се проследи броя на взыскателите. Поддържа, че описанието на имота в публичната продан е непълно, като липсвало описание на земята, върху която е построена сградата, което пък рефлектирало върху интереса на потещиални купувачи и възпира същите. Доказателство за това било и обстоятелството, че в случая в публичната продан са се включили само 2 лица. Моли обжалваното постановление да бъде отменено.

Взыскателят по изпълнителното дело – „Юробанк България“ АД, чрез пълномощника си адв. С.Златанов е подал възражение, с което поддържа недопустимост на жалбата, а при условията на евентуалност и неоснователност на същата, поддържайки, че в случая законоустановената процедура е спазена, а имотът е възложен по най-високата предложена цена. Моли съда да тхвърли жалбата.

Допуснатия до участие в публичната продан и обявен за купувач „Е.к.“ ООД, е подал възражение, с което оспорва жалбата. Сочи, че протоколът, с който е обявен за купувач, е съставен на 28.05.2021 г., а фигуриращата в протокола по-ранна дата е следствие на техническа грешка, като това се установявало и от обстоятелството, че наддавателните предложения се съхраняват в деловодството на съда. Моли съда да остави без уважение жалбата.

В изпълнение на задълженията си по чл. 436, ал. 3 ГПК по делото са постъпили мотив от ЧСИ М.М., в които излага подробни съображения за неоснователност на подадената жалба. Поддържа, че при изписване датата на протоколът за обявяване на купувач е допусната ОФГ.

Жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна и в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК, като е заплатена дължимата държавна такса, поради което е процесуално допустима.

Разгледан а по същество жалбата е неоснователна.

Изпълнителното дело е образувано по искане на взыскателя „Юробанк България“ АД въз основа на изпълнителен лист от 08.05.2013 г., издаден по гр.д. № 1 6096/2013 г., по описа на СРС, 37 с-в., срещу „Ай Ви Ди“ ЕООД - кредитополучател и И.Д.Х. – поръчител, при условията на солидарност, за сумата общо от 171 637,99 евро, включваща главница, договорни лихви, и такси по Договор за банков кредит, продукт „Кредитна линия плус за бизнес помещения“ № BL13594 от 10.03.2018 г. и Анекс № 1 от 09.10.2009 г., Анекс № 2 от 20.05.2010 г.

В тази връзка с поредна молба на вискателя от 31.03.2021 г. ЧСИ П.М. е съставил по реда на чл. 487 ГПК Обявление от 22.04.2021 г., с което е била насрочена нова по смисъла на ГПК публична продан на процесния недвижим имот в периода 27.04.2021 г. – 27.05.2021 г. при начална цена на имота от 182 072,00 лв., определена съгласно чл. 494, ал. 2 ГПК, имайки предвид, **че на 09.04.2021 г.** по изпълнителното дело е постъпила СТЕ, според която справедливата пазарна стойност на имота е определена на 227 590,00 лв. Предвид оплакването в жалбата, следва да се отбележи още, че СТЕ е депозирана с вх. № 2993 от 09.04.2021 г. при ЧСИ М.М. /лист 376/, като от представения Протокол, съставен на 19.04.2021 г. от техническия секретар К.Б. при ЧСИ М.М. /лист 394/ се установява, че жалбоподателите са били надлежно уведомени за новата публична продан, а с Акт от 26.04.2021 г., Г.Н. - юриск. при ЧСИ М.М. /лист 401/ е поставил и обявление на самия имот, предмет на публичната продан, но в срока по чл. 485, ал. 2 ГПК жалбоподателите не са оспорили оценката /заключението/ на вещото лице по депозирана **на 09.04.2021 г.** нова СТЕ. При извършената от съда служебно справка от Публичния регистър на независимите оценители се установява, че вещото лице Д.Г.Ц. е член на Камарата на независимите оценители и има валиден сертификат № 100100600 (14.12.2009 г.

От представения приемо-предавателен протокол от 28.05.2021 г. /лист 404 по изп.д./ от регистратурата на Софийски районен съд, се установява, че са предадени като постъпили две наддавателни предложения.

На 28.05.2020 г. и на основание чл. 492 ГПК в присъствието на законните представители на „Е.к.“ ООД – А.М. и К.В., помощник-ЧСИ П. Гавраилова при ЧСИ М.М. с рег. № 786 е съставил Протокол за обявяване на постъпилите наддавателни предложения и купувач, от който се установява, че в запечатани пликове са постъпили 2 /две / наддавателни предложения – с вх. № 1711 от 27.05.2021 г. от А.А.Л. с предложена цена от 182 183,00 лв. и с вх. № 1720 от 27.05.2021 г. от „Е.к.“ ООД – с предложена цена в размер на 186 390,00 лв., към което е приложено и платежно нареждане за внесен задатък в размер на 10 % от началната цена в размер на 18207,20 лв. Неоснователно е оплакването в жалбата, че протоколът е съставен на 27.05.2021 г., тъй като представения приемо-предавателен протокол, подписан и от В.Иванова -служител при СРС, представляващ официален свидетелстващ документ по смисъла на чл. 179, ал. 1 ГПК, е от 28.05.2021 г., поради което е правно изключено Протокола за обявяване на постъпилите наддавателни предложения да е бил съставен на 27.05.2021 г., т.е. преди приключване на публичната продан. Нещо повече, с Определение от 06.10.2021 г., постановено по г.г.р.д. № 8668/2021 г. настоящият състав на съда е изпратил на ЧСИ М.М. с рег. № 786 на КЧСИ жалбата на И.Д.Х. и Л.С.Х. отстрани твърдяната в мотивите по чл. 436, ал. 3 ГПК ОФГ, като с Разпореждане за поправка на очевидна фактическа грешка от 30.11.2021 г., влязло в сила на 15.02.2022 г., е допусната поправка на очевидна фактическа грешка при изписване датата на съставяне на Протокола за обявяване на купувач, като вместо неправилно вписаната 28.05.2021 г. следва да се чете 28.02.2022 г. Ето защо и оплакванията, касаещи надлежността на наддаването при извършената публична продан са неоснователни.

Видно от отразеното в протокола не са постъпили устни наддавателни предложения и в съответствие с разпоредбата на чл. 492, ал.1 ГПК за купувач е обявен „Е.к.“ ООД – с предложена цена в размер на 186 390,00 лв., явяваща се по-висока от тази на А.А.Л., като на основание чл. 492, ал. 3 ГПК са дадени указания на купувача да внесе цената в двуседмичен срок. От представеното преводно нареждане от 31.05.2021 г., т.е. в срока по чл. 492, ал. 3 ГПК „Е.к.“ ООД е внесла остатъка от цената след приспадане на внесения задатък в размер 168182,80 лв.

С обжалваното постановление 31.05.2021 г. „Е.к.“ ООД е обявен за купувач на процесния недвижим имот.

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва само от лице, внесло задатък до последния ден на проданта, и от възискател, 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.

Според дадените задължителни за органите на съдебната власт указания дадени в т. 8 от Тълкувателно решение № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС постановлението за възлагане може да бъде обжалвано само поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена, като изрично е посочено, 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. Част от наддаването са действията на съдебния изпълнител и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на срока 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. При тези указания, съдебният контрол е ограничен до проверка относно съблюдаване правилата за наддаване и възлагане на имуществото по най-високата предложена цена.

Настоящият състав намира за неоснователни оплакванията, изложени в жалбата относно допуснати от съдебния изпълнител нарушения, че наддаването не е извършено надлежно и апартаментът не е бил възложен на най-високата предложена цена. Видно от протокола за постъпили наддавателни предложения, в него са вписани като постъпили две предложения, отразени в приемо-предавателния протокол за постъпили наддавателни предложения в регистратурата на СРС от 28.05.2021 г. От Протокол за публична продан от **28.05.2021 г.**, предвид допуснатата с Разпореждане за поправка на очевидна фактическа грешка от 30.11.2021 г., влязло в сила на 15.02.2022 г., се установява, че в съответствие с разпоредбата на чл. 492, ал. 1 ГПК за купувач е определен „Е.к.“ ООД, предложил най-високата обявена цена от постъпилите в запечатани пликове предложения в размер на 186 390,00 лв., като в законоустановения срок – чл. 492, ал. 3 ГПК, видно от приложеното

преводно нареждане от 31.05.2021 г. /лист 424 от изпълнителното дело/ е внесло останалата част от предложената цена след приспадане на внесения задатък в размер на 168182,80 лв.

Изложеното води до извод, че публичната продажба е извършена надлежно и имуществото е възложено по най-високата предложена цена, поради което и жалбата следва да се остави без уважение.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ подадената от И.Д.Х. и Л.С.Х., жалба с вх. № 5195/22.06.2021 г. при ЧСИ М.М. с рег. № 786 на КЧСИ и с вх. № 13379/08.03.2022 г. при СГС , против Постановление за възлагане на недвижим имот 31.05.2021 г. по изп. дело № 201378604001244.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване – арг. чл.437, ал.4, изр.2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____