

РЕШЕНИЕ

№ 304

гр. гр. Добрич, 17.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Галатея П. Ханджиева Милева

Членове: Диана Г. Дякова
Галина Д. Жечева

като разгледа докладваното от Галина Д. Жечева Въззивно гражданско дело № 20223200500676 по описа за 2022 година

за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е по реда на чл.435 и сл. от ГПК. Подадена е жалба от „***“ ЕООД-гр.Добрич чрез пълномощник адв.М. С. от ДАК в качеството му на длъжник срещу разпореждане изх.№1775/14.07.2022 г. по изп.д. №20218110400031 по описа на ЧСИ Н.Ж. с район на действие ДОС, в което е обективизиран отказ на съдебния изпълнител да допусне изготвяне на повторно заключение за пазарната стойност на два недвижими имота в гр.Добрич и с.К., общ.Добричка-предмет на принудително изпълнение по цитираното изпълнително дело. С доводи за незаконосъобразност на атакувания отказ се настоява за отмяната му. Сочи се, че разпоредбите на чл.485 ал.1-6 от ГПК не въвеждали ограничение колко пъти може да бъде оспорена оценката на имота. Оспорената от длъжника оценка действително била допълнителна и извършена по инициатива на съдебния изпълнител, но нова оценка се налагала поради инфлационните процеси в страната и драстичното повишаване цените на недвижимите имоти. Доводът на ЧСИ, че посоченото от длъжника вещо лице не било включено в списъка на вещите лица към Окръжен съд-Добрич, а било експерт от списъка на Окръжен съд-Варна, не бил правнозначим. Законодателят не бил поставил изискване от кой съдебен район да е вещото лице. Посоченото от длъжника вещо лице било включено в

регистъра на независимите оценители в страната и последното било достатъчно да се приеме, че изискванията на закона са спазени. Оценката на двата имота била идентична с предходна изготвена такава, т.е. оспорената оценка не отразявала променената икономическа обстановка в страната. Имотът в гр. Добрич дори бил закупен от длъжника през 2010 г. на цена по-висока от определената от експерта към настоящия момент.

В писмено становище единственият понастоящем възискател /присъединен/ по делото Държавата чрез ТД на НАП-Варна, офис Добрич /забел. по отношение на първоначалния възискател М. С. И. от гр. Добрич изпълнителното производство е прекратено с влязло в сила постановление изх. №2409/12.09.2022 г. на ЧСИ Н.Ж./ намира жалбата за неоснователна. Счита, че възможността да се оспорва втората по ред оценка от длъжника е преклудирана, доколкото разпоредбата на чл.485 ал.2 от ГПК предвиждала оспорване в 7-дневен срок от съобщението само на първоначалната оценка. Досежно втората оспорена оценка се навежда, че е съобразена с пазарната конюнктура, а и според българските стандарти за оценяване от 01.06.2018 г. нова оценка в рамките на една година спрямо предходната не следвало да се изготвя.

Като постави на разглеждане депозираната жалба, Добричкият окръжен съд установи следното:

Жалбоподателят е уведомен за отказа на ЧСИ да допусне повторна оценъчна експертиза, обективиран в разпореждане изх. №1775/14.07.2022 г., на дата 15.07.2022 г. чрез пълномощника си адв. М. С. Жалбата е подадена на 19.07.2022 г., т.е. в рамките на преклузивния срок по чл.436 ал.1 от ГПК, изтекъл на 29.07.2022 г. Жалбата изхожда от активно легитимирано лице-длъжник по изпълнението и е насочена срещу акт от категорията по чл.435 ал.2 т.4 от ГПК, подлежащ на обжалване от длъжника. В този смисъл жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, същата е основателна.

Исп.д. №20218110400031 е образувано по повод изпълнителен лист от 27.01.2021 г., издаден по ч.гр.д. №136/2021 г. на Добричкия районен съд, обективиращ парични вземания на М. С. И. от гр. Добрич от длъжника „***“ ЕООД-гр. Добрич. Държавата е присъединен по право възискател в производството за публични задължения на горното дружество. Както вече бе посочено по-горе, изпълнението спрямо първоначалния възискател М. С. И. е

прекратено,като единствен вискател в производството е останала Държавата.За събиране вземанията на Държавата е предприето принудително изпълнение.На 08.09.2021 г. е извършен опис на два недвижими имота-собственост на длъжника,а именно поземлен имот,находящ се в гр.Д.,с площ от 544 кв.м,с идентификатор 72624.623.743 по кадастралната карта на града,ведно с изградената в него двуетажна къща с идентификатор 72624.623.743.1 по кад.карта с площ от 127 кв.м,както и поземлен имот,находящ се в с.К.,общ.Добричка,с идентификатор 36419.173.8 по кад.карта с площ от 3 535 кв.м,ведно с построената в него селскостопанска сграда на един етаж с площ от 1 434 кв.м с идентификатор 36419.173.8.1 по кад.карта.По възлагане от ЧСИ е изготвено заключение по оценителска експертиза от вещото лице Н.Л.С. вх.№2335/06.12.2021 г.,според което пазарната цена на имота в гр.Добрич е в размер на 280 100 лв,а пазарната цена на имота в с.К. е в размер на 324 100 лв.За горната оценка длъжникът е уведомен на 06.04.2022 г. с уведомление изх.№833/31.03.2022 г.В 7-дневния срок по чл.485 ал.2 от ГПК длъжникът не е оспорил заключението на вещото лице.По собствен почин с оглед изтеклия дълъг срок спрямо датата на извършване опис на имотите с разпореждане изх.№1520/21.06.2022 г. ЧСИ разпорежда вещото лице Недко Лазаров да изготви ново заключение за актуална пазарна оценка на имотите с цел съобразяване на инфлационните процеси в страната.Изготвено е ново заключение вх.№1220/28.06.2022 г.,според което на имота в гр.Добрич е дадена оценка в размер на 280 100 лв,а на имота в с.К. в размер на 327 400 лв.За втората оценка длъжникът е уведомен чрез пълномощника си адв.С. на 30.06.2022 г.В 7-дневния срок по чл.485 ал.2 от ГПК,изтекъл на 07.07.2022 г.,е подадено възражение вх. №1264/05.07.2022 г. от длъжника „***“ ЕООД срещу оценката с доводи,че второто заключение не отчита инфлационните процеси в страната,доколкото оценката на двата имота е равна на оценката по първата експертиза за имота в гр.Добрич и почти равна /с леко завишение/ на оценката по първата експертиза за имота в с.К..Посочено е и вещо лице,което да изготви повторната експертиза-М.М.Т.-член на Камарата на независимите оценители в България.С последваща молба вх.№1288/13.07.2022 г. длъжникът е заменил първото посочено от него вещо лице с друго-А.В..С разпореждане изх. №1775/14.07.2022 г. ЧСИ отказва да допусне повторна експертиза по три съображения:обоснованост на заключението от 28.06.2022 г. и съобразяването

му с търсенето и предлагането на подобни имоти /офис и промишлен склад/;нефигуриране на вещото лице в списъка на вещите лица към Окръжен съд-Добрич,същото било от списъка на Окръжен съд-Варна,като липсвали предпоставките на чл.398 ал.3 от ЗСВ за назначаване на вещи лица от друг съдебен район;възможността за оспорване на експертизата била преклудирана,тъй като разпоредбата на чл.485 ал.2 от ГПК предвиждала такава възможност само за първото заключение,което не било оспорено от длъжника.

Мотивите на ЧСИ за отказа са необосновани и не съответстват на процесуалния закон.Единственото ограничение при оспорване на оценка от длъжника е визирано в разпоредбата на чл.485 ал.6 от ГПК,която регламентира,че правилата на чл.485 ал.2,3 и 5 от ГПК се прилагат само при извършване на първата публична продан.Принудителното изпълнение спрямо двата процесни имота все още не е преминало на етап обявяване на публична продан,като се касае в случая за действия,подготвящи първата публична продан на двата имота.В тази хипотеза правилото на чл.485 ал.2 от ГПК е приложимо.И двете изготвени до момента оценки на имотите са по служебно назначаване на експертизи от самия съдебен изпълнител.Втората оспорвана оценка не е повторна по смисъла на чл.485 ал.2 от ГПК-не е по повторно заключение на вещо лице,различно от вещото лице по първата експертиза,изготвено след оспорване от длъжника на първото заключение.Съдебният изпълнител сам е приел,че първата оценка вече не е адекватна предвид бурните инфлационни процеси в страната,отразили се и на пазарните цени на недвижимите имоти.С допускане по свой почин на нова оценъчна експертиза ЧСИ на практика е дерогирал сам значението на първото заключение и го е елиминирал като елемент в процедурата по подготвяне на първата публична продан на имотите.Второто заключение е възприето от него като меродавно с оглед изтеклия дълъг срок спрямо датата на описа и като актуално към настоящия момент.На практика то играе ролята на първа оценка,изготвена по инициатива на ЧСИ.В този смисъл няма пречка то да бъде оспорено от длъжника по реда на чл.485 ал.2 от ГПК.От друга страна според съда няма пречка за оспорване от длъжника на това заключение и като второ по ред,защото процесуалният закон не въвежда изрична забрана за оспорване на всяка поредна експертиза от длъжника в рамките на първата публична продан.Нормата на чл.485 ал.3 от ГПК повелява при две и повече

оценки стойността на имота да се определи като средно аритметична стойност от всички оценки.Самият законодател говори за две и повече оценки,което означава,че ограничение в броя на оспорваните заключения няма,т.е. няма забрана за оспорване на заключение след първото по ред.Именно за да предотврати многократното оспорване на оценки,законодателят е предвидил възможността при оспорване самият длъжник да посочи вещо лице,на което има доверие,на чието становище по оценяване на имотите с голяма вероятност не би се противопоставил отново.

Незаконосъобразен е и отказът да се назначи вещото лице А.В.,защото било от списъка на друг съдебен район.Именно разпоредбата на чл.398 ал.3 от ЗСВ позволява на съда да назначава вещи лица и от списъците на други съдебни райони,когато нуждите на съдебния орган налагат това.Процедирането е в зависимост от нуждата и ситуацията.Разпоредбата на чл.485 ал.2 от ГПК дава възможност на длъжника при оспорване на оценка да посочи вещо лице,отговарящо на изискванията на ал.1,т.е.да е вписано в регистъра на независимите оценители по Закона за независимите оценители или в списъка на специалистите,утвърдени за вещи лица по реда на ЗСВ.При оспорване на оценка в правото на длъжника е да прецени с оглед най-адекватната му защита дали да поиска вещо лице от списък на съд или от регистъра на независимите оценители.В случая вещото лице А.В. е вписано в регистъра на независимите оценители в България,т.е. отговаря на законовите изисквания.Преценката на ЧСИ,че не отговарял на изискванията,е необоснована.

На следващо място не е в правомощията на ЧСИ да дава експертна оценка дали оспореното заключение на вещото лице е обосновано и компетентно изготвено.Именно затова е предвидена процесуалната възможност за оспорване от страна на длъжника,така че чрез нова оценка на друго вещо лице последното да се произнесе по правилното прилагане на методики и критерии за оценяване.

Горното обосновава основателност на жалбата,която следва да бъде уважена,като отказът на ЧСИ да допусне повторна експертиза следва да бъде отменен.

Водим от гореизложеното,Добричкият окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ отказа на ЧСИ Н.Ж. с район на действие ДОС,обективиран в разпореждане изх.№1775/14.07.2022 г. по изп.д.№20218110400031 по описа на горния ЧСИ,да допусне изготвяне на повторно заключение за пазарната стойност на два недвижими имота в гр.Добрич и с.К.,общ.Добричка-предмет на принудително изпълнение по цитираното изпълнително дело.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____