

РЕШЕНИЕ

№ 677

гр. София, 25.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-III-Б, в закрито заседание на двадесет и пети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдичян
Божидар Ив. Стаевски

като разгледа докладваното от Хрипсима К. Мъгърдичян Въззивно гражданско дело № 20211100513398 по описа за 2021 година

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

Образувано е по жалба от 06.10.2021 год. на длъжника М.М.Н. срещу постановление за възлагане от 14.09.2021 год. на следния недвижим имот: ЛИВАДА в с.Кубратово, Столична община, район „Нови Искър“, V категория, с площ от 5 201 кв.м., съставляващ имот №018068 по плана за земеразделяне на местността „Твърдако“ в землището на с.Кубратово, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 40436.5416.68, по изпълнително дело №20199210400554 по описа на частен съдебен изпълнител С. П., с рег.№921 на КЧСИ.

Жалбоподателят поддържа, че състоялата се публична продажба в периода от 23.07.2021 год. до 23.08.2021 год. не била извършена надлежно и имотът не бил възложен на най-високата продажна цена. В нарушение на императивната норма на чл. 485 ГПК частният съдебен изпълнител не го бил уведомил да посочи вещо лице, което да изготви повторно заключение за оценка на имота. Съгласно нормите на чл. 485, ал. 6 и чл. 494 ГПК, при втората по ред нова продажба било въведено изискването за определяне на оценка в размер на 90 % от тази по първата продажба, а провеждането на всяка следваща нова продажба се извършвало при предпоставките на чл. 494, ал. 2 ГПК. Следователно осребряването трябвало да започне въз основа на обективно определена начална цена и да приключи по цена, определена от търсенето и предлагането. По делото била изготвена само и единствено оценка от вещото лице Т.И. от м.април 2021 год. – 15 000 лв. Оспорил тази оценка и направил искане за нова оценка, но съдебният изпълнител не назначил нова експертиза. Освен това между проведените публични продажби на имота, които се били състояли от

08.06.2021 год. до 08.07.2021 год. – с начална цена от 20 376 лв. и от 23.07.2021 год. до 23.08.2021 год. – с начална цена от 12 000 лв., не били спазени сроковете по чл. 494 ГПК. С процесното постановление имотът бил възложен на С.В.П. за сумата от 12 015 лв., т.е. налице била несъществена разлика между определената при публичната продан цена и цената, на която бил възложен имота, което внасяло съмнения за нередност по отношение на проведеня се търг. При оспорване на приетата пазарна оценка на имота на 13.06.2019 год. частният съдебен изпълнител съобщил на жалбоподателя да посочи нещо лице, което да изготви повторно заключение. Тогава имотът бил оценен на 43 340 лв. Според съдебно-техническата експертиза от 07.06.2019 год. пазарната стойност на имота била в размер на 50 000 лв. При обявяване на публичната продан на имота през 2014 год. продажната му цена била 67 800 лв. Процесната публична продан била първа по реда, поради което били приложими правилата на чл. 485 ГПК. Налице били основанията по чл. 22 ГПК за отвод на помощник частен съдебен изпълнител Е.П.. При наддаването не били спазени изискванията на чл. 489 и 490 ГПК, като липсвали и доказателства за внесен задатък. Обявеният за купувач на имота не бил внесъл и остатъка от продажната цена. В наддаването било взело участие лице, което няма право да наддава.

Взискателят „П.Б. /България/“ ЕАД счита, че жалбата е процесуално недопустима, а евентуално счита, че същата следва да бъде оставена без уважение. Поддържа, че оценката на имуществото и разгласяването на публичната продан само подготвяли, но не били част от наддаването, поради което били въвн от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане – т. 8 от Тълкувателно решение №2 от 26.06.2015 год. на ВКС по тълк.дело № 2/2013 год., ОСГТК. Съдебният изпълнител бил извършил всички действия и надлежно бил уведомил жалбоподателя за тях. Редът за оспорване на оценката бил различен – на много по-ранен етап от постановлението за възлагане. Съгласно чл. 485, ал. 2, т. 4 ГПК не самата оценка подлежала на обжалване, а отказът на съдебния изпълнител да извърши нова оценка, но в случая такова искане не било отправяно, респ. не бил налице отказ на съдебния изпълнител, който да може да бъде обжалван. Хипотезата на оспорване на оценката била неприложима след провеждането на първата продан по делото по аргумент от чл. 485, ал. 6 ГПК. Разбираемо било стойността на имота да се промени от 2019 год. до настоящия момент, с оглед промените в пазарните условия, за което свидетелствала и липсата на интерес към имота. Именно пазарът определял стойността на една вещь и/или услуга, а не желанието на определено лице, като негативи от това търпял и кредиторът. Продажната процедура била извършена надлежно, след което имотът бил продаден на най-високата предложена цена.

Обявеният за купувач С.В.П. не изразява становище по жалбата.

В мотивите си по чл. 436, ал. 3 ГПК частният съдебен изпълнител заявява, че жалбата е процесуално недопустима /тъй като не бил налице отказ за извършване на нова оценка/, евентуално неоснователна, тъй като били спазени изискванията на чл. 485 ГПК.

Софийският градски съд, като прецени данните по делото и обсъди наведените в жалбите пороци на обжалваното постановление, възраженията на взискателя и мотивите на

съдебния изпълнител, приема за установено следното:

Процесното изпълнително дело било образувано по молба от 22.04.2019 год. на „П.Б. /България“ ЕАД по изпълнителен лист от 01.03.2019 год., издаден въз основа на заповед за изпълнение въз основа на документ по чл. 417 ГПК по ч.гр.дело №5780/2019 год. по описа на СРС, ГО, 64 с-в, солидарно срещу длъжниците „А.“ ЕООД и М.М.Н. за следните суми: 11 786.01 евро – главница, ведно със законната лихва, считано от 30.01.2019 год. до окончателното изплащане, 2 523.46 евро – неустойка за забава за периода от 25.09.2014 год. до 14.01.2019 год., 3 431.95 евро – възнаградителна лихва за периода от 25.09.2014 год. до 14.01.2019 год. и разноси по делото за държавна такса в размер на 701.57 лв. и за възнаграждение за юрисконсулт в размер на 50 лв. В молбата е направено искане за насочване на изпълнението върху недвижими имоти /в т.ч. процесния/, ипотекирани в полза на банката.

Съдебният изпълнител насочил принудителното изпълнение върху процесния имот, върху който била наложена възбрана.

На длъжника „А.“ ЕООД била надлежно връчена покана за доброволно изпълнение на 14.05.2019 год., с която същият бил уведомен за наложените възбрани върху недвижими имоти, в т.ч. процесния имот, както и на 31.05.2019 год. бил насрочен опис и оценка на последния.

Описът бил извършен, за което бил съставен протокол от 31.05.2019 год. Имотът е бил оценен на 50 000 лв. – заключение на вещото лице Д.Ц. от 07.06.2019 год. Оценката била оспорена от длъжника М. Н., като в тази връзка била изготвена нова оценка от 02.07.2019 год., според която пазарната стойност на имота възлизала на 43 340 лв. С разпореждане от 02.07.2019 год. частният съдебен изпълнител определил съгласно чл. 485, ал. 3 ГПК стойност на имота в размер на 46 670 лв. – като средно аритметична стойност от двете оценки и насрочил публична продан в периода от 12.07.2019 год. до 12.08.2019 год. с начална цена от 37 336 лв. – 80 % от стойността на имота /за което длъжниците били уведомени/. Обявленията за проданта на двата имота били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самите имоти, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продан на имотите била обявена за нестана, като на 22.08.2019 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продан на процесния имот. Такава била насрочена за периода от 17.09.2019 год. до 17.10.2019 год. при начална цена 90 % от началната цена по първата публична продан – 33 602.40 лв., за което длъжниците били уведомени. Обявленията за проданта били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продан на имота била обявена за нестана, като впоследствие била насрочена нова публична продан на имота в периода от 13.01.2020 год. до 13.02.2020 год., при начална цена от 32 400 лв. /80 % от стойността на имота – 40 500 лв., определена въз

основа на оценка на вещо лице от 25.11.2019 год./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за проданта били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продан на имота била обявена за нестана, като с разпореждане от 16.07.2020 год. частният съдебен изпълнител насрочил нова публична продан в периода от 24.07.2020 год. до 24.08.2020 год., при начална цена от 29 160 лв. /90 % от 32 400 лв./ – виж и молба на вискателя от 12.03.2020 год. Обявленията за проданта били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продан на имота била обявена за нестана, като с молба от 17.12.2020 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продан. Такава била насрочена с разпореждане от 15.04.2021 год. в периода от 20.04.2021 год. до 20.05.2021 год., при начална цена от 22 640 лв. /80 % от стойността на имота – 28 300 лв., определена въз основа на оценка на вещо лице от 15.04.2021 год./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за проданта били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продан на имота била обявена за нестана /разпореждане от 21.05.2021 год. на частния съдебен изпълнител/, като на 02.06.2021 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продан на процесния имот. Такава била насрочена в периода от 08.06.2021 год. до 08.07.2021 год., при начална цена от 20 376 лв. /90 % от 22 640 лв./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за проданта били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продан на имота била обявена за нестана /разпореждане от 09.07.2021 год. на частния съдебен изпълнител/, като на 12.07.2021 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продан на процесния имот. Такава била насрочена с разпореждане от 19.07.2021 год. в периода от 23.07.2021 год. до 23.08.2021 год., при начална цена от 12 000 лв. /80 % от стойността на имота – 15 000 лв., определена въз основа на оценка на вещо лице от 15.07.2021 год./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за проданта били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Междувременно длъжникът „А.“ ЕООД оспорил оценката на имота с молба от 28.07.2021 год., поддържайки, че същата е занижена.

Видно е от приемо-предавателен протокол от 24.08.2021 год., съставен от частния съдебен изпълнител и деловодител в СРС, както и от протокол от същата дата, изготвен от частния съдебен изпълнител, че в периода на насрочената продан било постъпило 1

наддавателно предложение за имота от С.В.П., като същото било подадено в плик с отбелязани върху него номер на изпълнителното дело, дата на търга, за кой имот се отнася и наименование и адрес на наддавача, като наддавачът е представил и доказателство за внасянето на определения задатък в размер на 1 200 лв. С.В.П. бил обявен за купувач на процесния имот за цена от 12 015 лв., като с обжалваното постановление от 14.09.2021 год. изнесеният на публична продан имот му бил възложен.

За изготвеното постановление били изпратени съобщения до страните, като на жалбоподателя такова било надлежно връчено на 24.09.2021 год.

Анализът на така установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

Жалбата е подадена от легитимирана страна срещу подлежащ на обжалване акт по чл. 435, ал. 3 ГПК и в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК, поради което се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е **НЕОСНОВАТЕЛНА**.

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 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 задължителните за съдилищата разяснения, дадени с т. 8 и 9 от Тълкувателно дело №2/2013 год. на ВКС по тълк.дело № 2/2013 год., ОСГТК, връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат извън 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. Определянето на началната цена за публична продан на недвижим имот, съгласно препращащата норма на чл. 485 ГПК, става по реда на чл. 468 ГПК – по искане на страните, както и при необходимост от специални знания – служебно от съдебния изпълнител, с помощта на назначено вещо лице се определя стойността на имота. Началната цена, от която следва да започне проданта, е 75 на сто от определената стойност на вещта – чл. 468, ал. 1 ГПК. Ако първата продан не се осъществи по някоя от причините, посочени в чл. 494, ал. 1 ГПК, възискателят може да поиска в едноседмичен срок от съобщението за това извършването на нова продан. Втората продан се извършва най-рано един месец след приключването на първата продан, по правилата при начална цена 80 на сто от началната цена на първата продан, т.е. при начална цена 60 на сто от определената стойност на вещта – чл. 494, ал. 2, изр. 2 ГПК. Ако и при втората продан имотът не бъде продаден, за възискателя възниква правото да поиска определяне на нова начална цена – чл. 494, ал. 2, изр. 3 ГПК.

Това искане на практика представлява искане за извършване на нова продан. За новата трета по ред продан законодателят не определя за начална цена по-нисък процент от началната цена на първата или втората продан, нито по-нисък процент от стойността на вещта, както прави това първите две продани, а изисква определяне на нова начална цена. Нови правила, или критерии за определянето ѝ от съдебния изпълнител не са уредени, поради което следва да се приеме, че новата начална цена ще се определи отново по правилото на чл. 468 ГПК. Невъзможността имотът да се продаде на първата и втората продан явно сочи, че при определянето на неговата стойност /за нуждите на първата продан/ не са съобразени средните пазарни цени за съответния район, характеристиката, вида и състоянието на конкретния имот или използваните начини /например пазарен, приходен и други/ и методи на остойностяване /например метод на пазарните аналози, на приходите, метод на определяне на ликвидна цена и други/ не са подходящи. Тези обстоятелства и изминалият период от време от първоначалното остойностяване на имота до искането за нова трета по ред продан налагат да се отчетат отново реалните условия на пазара на недвижими имоти в съответния район, състоянието и вида на имота, способността имотът да се продаде в сравнително кратки срокове, да се съобразят евентуално настъпилите инфлационни процеси и други пазарни фактори при определяне на стойността на имота по реда на чл. 468, ал. 2 ГПК и определяне на новата начална цена за третата продан по правилото на чл. 468, ал. 1 ГПК от съдебния изпълнител. Определянето на нова начална цена не означава намаляване до краен и нереален размер на цената, а предлага такава начална цена, която да позволи постъпването на наддавателни предложения така, че да постигне реална пазарна цена, до която имуществото да бъде осребрено.

Актуалната понастоящем редакция на ГПК /Изм. – ДВ, бр. 86 от 27.10.2017 год., след постановяване на горепосоченото Тълкувателно решение – действаща и към момента на извършването на публичната продан на процесните имоти – виж и § 73 от ПЗР на Закона за изменение и допълнение на ГПК/, променя концепцията на изпълнителния процес и предоставя на лицата, заинтересувани от оценката на осребряваната вещ, правото да обжалват отказа на съдебния изпълнител да извърши нова такава – чл. 435, ал. 1, т. 1 ГПК /взискателят/ и чл. 435, ал. 2, т. 4 ГПК /длъжникът/, а с цел постигане на справедлива и максимално висока цена при публичната продан на недвижими вещи, установява нов ред за определяне на началната цена, от която да започне наддаването, а именно 80 % от стойността на вещта, но не по-малко от данъчната оценка, когато такава е определена – чл. 485, ал. 4 и 5 ГПК, а при нова продан – 90 % от началната цена по първата продан – чл. 494, ал. 2 ГПК.

В разглеждания случай СГС приема, че наддавателното предложение за процесния имот на обявления за купувач С.В.П. е подадено своевременно – в периода от 23.07.2021 год. до 23.08.2021 год., проданта е продължила един месец и е завършила в посочения в обявлението ден – 23.08.2021 год. Наддавачът е внесъл задатък от 10 % от началната цена на съответния имот и е посочил предложената от него цена с цифри и думи, като предложението е подадено заедно с квитанцията за внесения задатък в запечатан плик.

Следователно спазени са изискванията на чл. 489 ГПК.

В съответствие с изискването, установено в разпоредбата на чл. 492, ал. 1 ГПК, в началото на работния ден след изтичането на срока за подаване на наддавателни предложения, а именно на 24.08.2021 год., съдебният изпълнител е съставил протокол за постъпилите наддавателни предложения за имота и е обявил С.В.П. за негово купувач, след като същият е предложил цена от 12 015 лв. – която е най-високата от определената в съответствие с нормата на чл. 485, ал. 4 ГПК начална цена на имота при новата му продажба /80 % от стойността на имота/.

Следва да се посочи, че в нормата на чл. 485 ГПК е предвидено, че съдебният изпълнител назначава вещо лице за определяне стойността на имота. Заключение на вещото лице трябва да бъде съобщено на страните, които в 7-дневен срок могат да го оспорят /чл. 485, ал. 2 ГПК/. Съгласно ал. 6 правилата на ал. 2, 3 и 5 се прилагат само при извършване на първата публична продажба. В процесния случай публичната продажба, чрез която е осъществено продажбата на недвижимия имот, се явява първа по смисъла на чл. 485, ал. 4 ГПК или общо седма по ред. Според чл. 435, ал. 2, т. 4 ГПК, длъжникът може да обжалва отказа на съдебния изпълнител да извърши нова оценка на имуществото, което се продава. В частност заключението за пазарната оценка на имота е било надлежно съобщено на М.М.Н. и на „А.“ ЕООД на 21.07.2021 год. Посоченото дружество /ипотекарен длъжник/ е оспорило приетата пазарна оценка на имота като занижена с молба от 28.07.2021 год., като съдебният изпълнител е постановил отказ да бъде извършена нова оценка, обективизиран в съобщение с изх.№19560 от 02.08.2021 год. Доколкото в приложеното копие от изпълнителното дело липсват данни, а и в самата жалба няма твърдения, че „А.“ ЕООД е упражнило право на жалба срещу акта на съдебния изпълнител по чл. 435, ал. 2, т. 4 ГПК, както и такива, че самият жалбоподател е направил своевременно искане за определяне на нова оценка на процесния имот, а в тази връзка частният съдебен изпълнител е постановил отказ, то настоящият съдебен състав намира, че въпросът относно съответствието на определената оценка на имота с действителната му пазарна цена не може да бъде разглеждан /а и както вече бе посочено оценката на имуществото не е част от наддаването, поради което излиза извън предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане; по същите съображения не могат да бъдат обсъждани и твърденията от жалбоподателя основания за отвод на помощник частен съдебен изпълнител/.

Липсват и данни, че наддавачът С.В.П. има качеството на някое от лицата по чл. 490, ал. 1 ГПК – длъжник, негов законен представител, длъжностно лице от канцеларията на районния съд, служител на съдебния изпълнител, както и лице, посочено в чл. 185 ЗЗД.

Ето защо жалбата се явява неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Предвид изложените съображения, Софийският градски съд,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата с вх.№26406 от 06.10.2021 год. на длъжника М.М.Н. срещу

постановление за възлагане от 14.09.2021 год. на следния недвижим имот: ЛИВАДА в с.Кубратово, Столична община, район „Нови Искър“, V категория, с площ от 5 201 кв.м., съставляващ имот №018068 по плана за земеразделяне на местността „Твърдако“ в землището на с.Кубратово, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 40436.5416.68, по изпълнително дело №20199210400554 по описа на частен съдебен изпълнител С. П., с рег.№921 на КЧСИ.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____