

РЕШЕНИЕ

№ 998

гр. София, 28.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-III-Б, в закрито заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдичян
Яна Б.а

като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно гражданско дело № 20231100502287 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.435, ал.2, т.4 от ГПК.

Образувано е по две жалби със сходно съдържание, а именно по жалба вх. № 02172/ 11.01.2023 г. от К. Б. С., ЕГН *****, с адрес: гр.София, СО, ул.****, чрез адвокат Й.Г. от САК и по жалба вх. № 03011/ 13.01.2023г. от „К.с.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.****, представлявано от управителя К. Б. С., чрез адвокат Й.Г. от САК **срещу** отказа на ЧСИ С.Я., рег. № 844 по изп. дело № 20228440402220 да извърши нова оценка по реда на чл.485 от ГПК на недвижим имот, представляващ първи надпартерен етаж, находящ се в двуетажна сграда в гр.София, район Сердика, ул.**** с идентификатор 68134.513.83.1.1. Твърди се, че на **05.01.2023 г.**, пълномощникът адвокат Гиздова, от името на доверителя К. Б. е поискал да му бъде предявена изготвената оценка на процесния недвижим имот и да му бъде предоставено копие от нея. На същата дата е подадено възражение срещу изготвената оценка, която счита занижена и непредставяваща реална пазарна оценка на имота с молба да бъде изготвено повторно заключение на вещо лице, като такова е и посочено. Молбата е оставена без уважение с **резолюция от 06.01.2023 г.** с мотив, че срокът е изтекъл, като отказът е получен на 09.01.2023 г. Сочи се, че К. Б. С.

не живее на постоянния си адрес, а живее постоянно в чужбина. ПДИ е връчена на неговата майка, на постоянния адрес на жалбоподателя, която прочела част от поканата, но не го е уведомила, че заедно с поканата фигурира дата за опис и дата за предявяване на оценка. Поради отсъствието си от страната, жалбоподателят не е имал възможност да присъства на посочената дата в поканата. Впоследствие упълномощил адвокат, който да го представлява. Пълномощникът поискал да му бъде предявена оценката и да получи копие, което да изпрати в чужбина на К. Б. С.. Към момента е насрочена публична продажба с начало 09.01.2023г. до 09.02.2023г., като жалбоподателят счита, че е лишен от правото си да оспори заключението на вещното лице. Относно връчване на ПДИ на ЮЛ „К.с.“ ЕООД, твърди, че е налице ненадлежно връчване, тъй като призовката е връчена на основание чл.50, ал.2 ГПК, но без да са налице предпоставките на цитираната правна норма. След справка в ТР се установява, че адресът на „К.с.“ ЕООД се намира в гр.София, ул.“****”, като дружеството не е променяло адреса си и не го е напускало. Адресът е посетен на една дата и е описано, че на обекта не е намерено дл. лице, няма табела. Посочено е „разговарях с жена, представяща се за майка на управителя и разбрах, че управителят е в Англия.“ Представляващият дружеството лице е различно от самото дружество и това, че физически същият се намира в чужбина, не означава, че представляваното от него дружество е променило/напуснало адреса. Счита, че в случая е следвало да се приложи чл.47, ал.1 ГПК.

Молят съда да се произнесе с решение, с което да отмени обжалвания отказ на ЧСИ С.Я., с рег. № 844 на КЧСИ и делото да бъде върнато на ЧСИ за извършване на нова/втора оценка по реда на чл.485 ГПК.

Ответникът по двете жалби „Първа инвестиционна банка“ АД, ЕИК 831094393 не взема становище по тях.

По делото са постъпили и писмени обяснения от ЧСИ С.Я., с рег. № 844 на КЧСИ, досежно допустимостта и основателността на жалбите.

Настоящият състав намира, че жалбите се явяват допустими по смисъла на чл.436, ал.1 от ГПК, както и относно наличие на основание за обжалване по чл.435, ал.2, т.4 от ГПК, а разгледани по същество, неоснователни.

От депозираните писмени доказателства се установява, че производството по изп.дело № 20228440402220 е било образувано по искане

на взыскателя „Първа инвестиционна банка“ АД, ЕИК 831094393 срещу солидарните длъжници К. Б. С., ЕГН ***** и „К.с.“ ЕООД, ЕИК ****, въз основа на ИЛ издаден на 07.12.2020 г. на основание Заповед за незабавно изпълнение по чл.417 ГПК за посочените в заповедта суми. По това искане на взыскателя изпълнението е било насочено върху недвижим имот, съсобствен между длъжника К. Б. С. и ипотекарния длъжник С.А. Д., а именно недвижим имот, представляващ първи надпартерен етаж, находящ се в двуетажна сграда в гр.София, район Сердика, ул.“**** с идентификатор 68134.513.83.1.1.

На 17.11.2022 г. до К. Б. С. била изпратена ПДИ връчена на 30.11.2022 г. на неговата майка С. А., със съответното отбелязване, като на същата дата е изпратено и ПДИ до „К.с.“ ЕООД, като в нея е отбелязано, че на адреса не е намерено дл. лице, няма табелка. Разговаряно е с жена, представяща се за майка на управителя, който бил в Англия.

ЧСИ е приел, че е уведомил надлежно страните, като на 14.12.2022г. бил извършен опис и оценка-на недвижимия имот, за което е съставен Протокол, за което ФЛ К. Б. С. и като управител на ЮЛ е бил редовно уведомен, по силата на чл.484, ал.3 ГПК, съгласно който „ в опис се посочва и **денят** на предявяване на оценката на вещта, когато тя се извършва след опис. В този случай страните се смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на опис. Според ал.4 „в опис се посочва и денят на предявяване на оценката на вещта, когато тя се извършва след опис. В този случай страните се смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на опис. Проданта е насрочена за периода 09.01.2023 г. до 09.02.2023 г., като за пазач е назначена С. Д.. На 21.12.2022 г. е била предявена оценката на процесния недвижим имот. В протокола за оценка отново е посочено, че оценката подлежи на оспорване в седемдневен срок от предявяването ѝ пред ЧСИ С.Я., като след изтичане на срока тя се счита за окончателна. При оспорване на оценката следва да бъде посочено вещо лице, вписано в регистъра на независимите оценители по Закона за независимите оценители или в списъка на специалистите, утвърдени за вещи лица по реда на ЗСВЛ, както и да бъдат внесени разностите, за извършване на повторно заключение. В противен случай повторно заключение не се извършва. Законът дава възможност на длъжника да предприеме необходимите мерки в законоустановения срок, който в случая

изтича на 29.12.2022 г., като в този срок оспорване не е било направено.

Ето защо, с отказ, обективиран с **резолюция от 06.01.2023 г.**, ЧСИ С.Я., с рег. № 844 на КЧСИ е отказано извършване на нова/втора оценка поради изтичане на срока и този отказ е предмет на производството пред СГС.

Според разпоредбата на чл.435, ал.2, т.4 от ГПК длъжникът може да обжалва отказа на съдебния изпълнител да извърши нова оценка по реда на чл.485, ал.2 от ГПК.

В случая, от данните по делото е видно, че на **17.11.2022 г.** до К. Б. С. била изпратена ПДИ връчена на **30.11.2022 г.** на неговата майка С. А., със съответното отбелязване, а на същата дата е изпратено и ПДИ до „К.с.“ ЕООД, като в нея е отбелязано, че на адреса не е намерено дл. лице, няма табелка. Разговаряно е с жена, представяща се за майка на управителя, който бил в Англия. СГС намира, че е налице редовно връчване на ПДИ на 30.11.2022 г. на К. Б. С., като ФЛ и като управител на ЮЛ. На стр. 101 от приложеното ИД се намира Протокол на основание чл.44, ал.2 от ГПК за призоваване по телефона, от 12.12.2022 г., от който се установява, че К. Б. С. лично и в качеството му на управител на дружеството длъжник „К.с.“ ЕООД е намерен по телефона, с него е разговаряно, разяснена му е фактическата обстановка, получил е ПДИ на посочения си постоянен и настоящ адрес, майка му С. Д./ипотекарен длъжник/ ще предостави достъп до имота за извършване на опис на 14.12.2022 г. в 11.00 часа, уведомен е за деня на предявяване на оценката 21.12.2022 . от 16.00 часа. Моли да се свързват с него на посочения телефонен номер. Заявява, че живее в чужбина, но всички съобщения следва да бъдат връчвани на постоянния му адрес, където ще бъдат приемани от майка му.

В ПДИ е посочено изрично, че описът е насрочен за 14.12.2022 г. от 11.00 часа. с дата на предявяване на оценката на 21.12.2022 г. от 16.00 часа. При тези данни е налице надлежно уведомяване чрез неговата майка С. Д./ипотекарен длъжник/ на К. Б. С. лично и в качеството му на управител на дружеството длъжник „К.с.“ ЕООД. На **14.12.2022 г.** бил извършен опис и оценка-на недвижимия имот, за което е съставен Протокол. По силата на чл.484, ал.3 ГПК, „ в опис се посочва и **денят** на предявяване на оценката на вещта, когато тя се извършва след опис. В този случай страните се смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на

описа. Според ал.4 „в описа се посочва и **денят на предявяване** на оценката на вещта, когато тя се извършва след описа. В този случай страните се смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на описа. Проданта е насрочена за периода 09.01.2023 г. до 09.02.2023 г., като за pazач е назначена С. Д.. СГС приема, че изготвеният протокол от 14.12.2022 г. за опис и оценка на процесния недвижим имот съдържа всички необходими реквизити, включително, че страните се смятат за уведомени за предявяване на оценката, независимо дали са присъствали на описа. Оценката може да бъде оспорена в седемдневен срок от предявяването ѝ пред ЧСИ, след изтичане на който срок тя се счита за окончателна. При оспорване на оценката следва да бъде посочено вещо лице, вписано в регистъра на независимите оценители по Закона за независимите оценители или в списъка на специалистите, утвърдени за вещи лица по реда на Закона за съдебната власт, както и да бъдат внесени разноските за извършване на повторно заключение в 7-дневен срок от предявяването. В конкретния казус, с протокол от **21.12.2022г. е предявена оценката на процесния недвижим имот**. В протокола отново е указано изрично, че при оспорване на оценката страната посочва вещо лице, което е вписано в Регистъра на независимите оценители по Закона за независимите оценители или в списъка на специалистите, утвърдени за вещи лица по реда на Закона за съдебната власт, както и представи доказателство за внесените разноски за извършване на повторно заключение в противен случай повторно заключение не се извършва. На основание чл. 467, ал. 3 от ГПК страните се смятат уведомени за предявяване на оценката, независимо дали са присъствали на описа. Ако по делото постъпи възражение срещу определената оценка, съдебният изпълнител е длъжен да даде възможност на страната, направила оспорването, да поиска изготвянето на нова оценка, като внесе разноските за това. Ако страната не внесе разноските за новата оценка в определения от съдебния изпълнител срок, такава не се извършва и първоначалната оценка се стабилизира. В конкретния казус, законоустановения в чл.485, ал.2 ГПК седемдневен срок за оспорване на заключението е изтекъл на 29.12.2022 г., четвъртък, присъствен ден, в който срок не е постъпило възражение от страна на жалбоподателя К. Б. С. лично и в качеството му на управител на дружеството длъжник „К.с.“ ЕООД, а такова възражение е постъпило едва на 05.01.2023 г.

В обобщение отказът на ЧСИ да извърши нова оценка на процесния имот, върху който е насочено изпълнението, е законосъобразен, а жалбите срещу него, неоснователни и като такива следва да бъдат оставени без уважение.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба вх. № 02172/ 11.01.2023 г. от К. Б. С., ЕГН *****, с адрес: гр.София, СО, ул.“****”, чрез адвокат Й.Г. от САК и жалба вх. № 03011/ 13.01.2023г. от „К.с.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.“****”, представлявано от управителя К. Б. С., чрез адвокат Й.Г. от САК **срещу** отказа на ЧСИ С.Я., рег. № 844 по изп. дело № 20228440402220 да извърши нова оценка по реда на чл.485 от ГПК на недвижим имот, представляващ първи надпартерен етаж, находящ се в двуетажна сграда в гр.София, район Сердика, ул.“****” с идентификатор 68134.513.83.1.1.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____