

РЕШЕНИЕ

№ 6033

гр. София, 24.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-22 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стефан Ис. Шекерджийски

при участието на секретаря Вяра Евг. Баева
като разгледа докладваното от Стефан Ис. Шекерджийски Гражданско дело № 20221100108956 по описа за 2022 година

искове с пр.осн. чл. 45 от ЗЗД, във вр. с чл. 19, ал. 1 от Закона за независимите оценители (ЗНО); евентуално иск с пр. осн. чл. 74 от ЗЧСИ, във вр. с чл. 441 от ГПК и чл. 45 от ЗЗД:

Ищецът - **Р. П. З.**, твърди, че първият ответник - инж. Ю. П., бил вписан като независим оценител в КНОБ под рег. № 100101429. На 27.10.2016г. третият ответник - ЧСИ - Н.М. образувал изпълнително дело срещу ищеца под № 9678/2016г. по неговия опис.

Взискател бил г-н М. В. в., ЕГН *****, който бил съпруг на сестрата на ищеца - Е. П.а в.а.

По молба на взискателя принудителното изпълнение било насочено срещу притежаваните от ищеца 1/3 ид.ч. от неговия (тогава) Поземлен имот-УПИ с кад. № 48393.4988.1079, с адрес: с. Мировяне, район Нови Искър, ул. *****, и с площ по нот. акт от 1 220 м².

На 23.08.2017г. помощник ЧСИ - М.Х. и инж. П. заедно извършили опис на имота, описан в т. 3 по-горе. За извършения опис бил съставен и протокол от същата дата - 23.08.2017г., в който било записано, че: „*вещото лице е назначен по искане на взискателя*“. В протокола за опис не бил посочен кадастралния идентификатор на имота - 48393.4988.1079.

След проведения опис, г-н П. съставил: „Доклад за извършена експертна оценка на недвижим имот по изп. дело 9678 /2016г. по описа на ЧСИ - Н.М.“, който бил бил депозиран

от него на дата 04.09.2017г. в кантората на втория ответник (вх. № 093070). В доклада била посочена дата 28.08.2017г. като ефективна дата на оценката. Ответникът П. определил пазарна стойност на целия недвижим имот (1 220 м²) в размер на 56 565 лева, което се равнявало на 46,36 лева на м², съответно стойността на притежаваните тогава от ищеца 1/3 ид. части се равнявала според доклада на 18 855 лева.

Оценката била занижена. Излагат се множество доводи в тази насока, като:

- изрично посочени процесуални нарушения; а освен това
- проданта следвало да се обяви за нестанала, поради сигнал за бомба и извеждане на служителите извън сградата на съда.

С оглед изложеното моли да се осъдят ответниците, както следва:

1. да се осъди ответникът - Ю. Я. П., да му заплати сума в размер на 35 000 лева, ведно със законната лихва, считано от датата на извършване на деликта - 28.08.2017г., и представляваща обезщетение на причинени имуществени вреди, вследствие на предоставена от ответника, по изп. дело № 9678/2016г. по описа на ЧСИ - Н.М., занижена оценка на недвижимия имот на ищеца - Поземлен имот-УПИ с кад. № 48393.4988.1079, с адрес: с. Мировяне, район Нови Искър, ул. „*****“, представляваща непозволено увреждане (IBAN: ***** (BGN), BIC: ***** при банка: Кей Би Си Банк България ЕАД).

2. при условията на евентуалност, в случай че се отхвърли първата претенция, да се осъди ответникът - ЧСИ - Н.М., рег. № 841 от Регистъра на КЧСИ, да заплати сума в размер на 35 000 лева, ведно със законната лихва, считано от датата на извършване на деликта - 12.06.2018г., и представляваща обезщетение на причинени на ИЩЕЦА имуществени вреди, вследствие на незаконосъобразно принудително изпълнение по изп. дело № 9678/2016г. по описа на ЧСИ - Н.М., довело до продажбата на публична продан на недвижимия имот на ищеца - Поземлен имот - УПИ с кад. № 48393.4988.1079, с адрес: с. Мировяне, район Нови Искър, ул. ***** , представляваща непозволено увреждане.

Ответникът – **1. Ю. Я. П.**, оспорва иска. Претенцията била неоснователна. Ищецът бил лишен от сумата, не поради поведението на ответника, а тъй като бил длъжник на взыскателя.

Претендира разноски.

Ответникът - **2. ЧСИ - Н.Л.М.**, оспорва иска. Излага своето становище относно фактология на развитие на изпълнителното производство, като оспорва конкретните твърдения на ищеца. Прави и свой правен анализ.

Претендира разноски.

Третото лице-помагач на втория ответник - „**З.Д.Е.**” АД, оспорва исковете, като неоснователни.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 12 и чл. 235, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

от фактическа страна:

По молба на вискателя - М. В. в., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ж. к. „*****” (л. 1, *тук и по-долу относно изпълнителното производство, номерацията е по него*) и въз основа на Изпълнителен лист, издаден на 18.09.2015г. по гражданско дело № 31998/2015г. по описа на СРС, ГК, 52 състав (л. 2), в кантората на ЧСИ Н.М., рег. № 841, адрес - гр. София, бул. „*****”, е образувано изпълнително дело № 20168410409678/2016г. срещу длъжника Р. П. З., ЕГН *****, с адрес Столична община, с. Мирояне, ул. *****.

С молбата за образуване на изпълнително дело вискателят е възложил на частния съдебен изпълнител, на основание чл. 18 от Закона за частните съдебни изпълнители, да проучи имущественото състояние на длъжника, да прави справки, да набави документи, както и да определи способа на изпълнение. Посочен е и конкретен способ за принудително изпълнение, а именно налагане на възбрана, извършване на опис, определяне на начална цена и провеждане на публична продан на недвижим имот, собственост на Р. П. З..

Покана за доброволно изпълнение изх. № 227768/03.11.2016г. до длъжника Р. П. З., е връчена на 03.11.2016г. (л. 40),

С оглед обезпечение на изпълнителното дело, е наложена възбрана изх. № 126514/12.06.2017г. върху 1/3 ид.ч. от следният недвижим имот: Поземлен имот - 442, находящ се в село Мирояне - София, а съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх. № 2543/25.08.2010г. на СО-Дирекция ПАМДТ-Люлин с административен адрес: село Мирояне, община Столична, област София, ул. „*****”, целият с площ по доказателствен нотариален акт от 1 220 м² и с площ по актуална скица от 1 180 м², заедно с построената ЕДНОЕТАЖНА ПАЯНТОВА ЖИЛИЩНА СГРАДА, застроена на около 60 м², състояща се от: две стаи, хол и кухня (л. 131) и възбрана изх. № 236494/14.11.2016г. върху 1/6 ид.ч. от следния недвижим имот, собственост на Р. П. З., ЕГН *****, длъжник по изпълнително дело № 20168410409678/2016 г., наследени от П. Г. З. ЕГН *****, а именно: 1/3 ид.ч. от ДВОРНО МЯСТО цялото от 1 152 м², заедно със застроената в същото ЖИЛИЩНА СГРАДА, находящи се в село Мирояне, ул. „*****” (л. 44).

По молба на вискателя М. В. в. (л. 125), изпълнението е насочено срещу притежаваната от длъжника 1/3 ид.ч. от Поземлен имот - 442, находящ се в село Мирояне-София, а съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх. № 2543/25.08.2010г. на СО-Дирекция ПАМДТ-Люлин с административен адрес: село Мирояне, община Столична, област София, ул. *****, целият с площ по доказателствен нотариален акт от 1 220 м² и с площ по актуална скица от 1 180 м², в квартал 8, (стар парцел VII-172 от стар квартал 14 по стария регулационен план на с. Мирояне-София) по плана на с. Мирояне- София, при граници по доказателствен нотариален акт: от две страни улици, парцел VIII-176, парцел VI-172 и при граници по скица: от две страни улица, УПИ III-443, УПИ VI-589, заедно е построената ЕДНОЕТАЖНА ПАЯНТОВА ЖИЛИЩНА СГРАДА, застроена на около 60 м²,

състояща се от: две стаи, хол и кухня, като с разпореждане от 29.06.2017 г. е насрочен опис на същия (л. 136).

На 23.08.2017г. е извършен опис на посочения недвижим имот. С призовката за принудително изпълнение, получена лично от Р. П. З., същият е уведомен за насрочения за 23.08.2017г. опис (л. 257).

На опис са присъствали лично длъжникът Р. П. З. и съсобственикът Н.Д. З.а (л. 284).

В протокола е отразено, че в поземления имот, освен описаната паянтова сграда, са построени двуетажна жилищна сграда и гараж, за които има одобрен архитектурен проект от 10.05.2004г. и удостоверение от 11.11.2014г. за въвеждане в експлоатация, които не са предмет на оценката.

С Постановление от 23.08.2017г. (л. 305), на основание чл. 485, във връзка с чл. 468 от ГПК, е назначен г-н Ю. П. - оценител на недвижими имоти, вписан в списъка на вещите лица към СГС, за вещо лице по изпълнителното дело, за извършване на експертиза и изготвяне на заключение относно техническото състояние и пазарната стойност на недвижимия имот.

На 04.09.2017г. е представен Доклад за извършена експертна оценка на недвижим имот по изпълнително дело № 20168410409678/2016г. (л. 313-322). Оценката е 75 000 лева за целия имот, като за сградата – 18 435 лева.

С постановление от 14.09.2017г. ПЧСИ е определил цената на недвижимия имот на 25 000 лева, като началната цена, от която ще започне наддаването, е в размер на 18 750 лева (л. 323). С разпореждане от 14.09.2017 г. е насрочена публична продажба на имота, която да се проведе от 06.10.2017 г. до 06.11.2017 г. (л. 324). С Протокол от 05.10.2017г., съставен на основание чл. 487, ал. 3 от ГПК, е констатирано редовното разгласяване на публичната продажба (л. 330). Протоколът е регистриран в СРС. Актовете за разгласяване на публичната продажба са на л. 331 до л. 336. Обявлението с изх. № 205597/05.10.2017г. за насрочената публична продажба (л. 356).

Със съобщение от 14.09.2017г. длъжникът Р. П. З. е уведомен за цената на описания недвижим имот, както и за началната цена, от която ще започне наддаването на публичната продажба (не е цитирана нормата на чл. 485 от ГПК, но това не е и необходимо – става въпрос за необоримата презумпция, че всеки знае закона - *ignorantia legis neminem exusat* /чл. 5, ал. 5 от КРБ/). Със съобщение от същата дата длъжникът е уведомен и за насрочената от 06.10.2017г. до 06.11.2017г. публична продажба на процесния имот (л. 339-340).

С молба с вх. № 121961/02.11.2017г. вискателят иска насрочената от 06.10.2017г. до 06.11.2017г. публична продажба на процесния имот да бъде спряна и да бъде насрочена нова (л. 346). С постановление от 02.11.2017г., на основание чл. 432, т. 2 от ГПК, обявената от 06.10.2017 г. до 06.11.2017г. публична продажба на недвижим имот в с. Мирояне, ул. *****, е спряна (л. 348). Съобщението с изх. № 226937/02.11.2017г. за спиране на публичната продажба е получено от длъжника Р. П. З. на 13.11.2017г. (л. 358).

Със съобщение изх. № 249022/05.12.2017г., получено лично от длъжника Р. П. З., той е уведомен, че на основание чл. 485, ал. 2 от ГПК на 15.12.2017г. от 15:⁰⁰ часа ще му бъде

предявена оценката на описания имот (л. 363). Със съобщение с изх. № 249024/05.12.2017г., получено лично от съсобственика Н. З.а, тя е уведомена, че на основание чл. 485, ал. 2 от ГПК на 15.12.2017г. от 15:⁰⁰ч. ще ѝ бъде предявена оценката на описания имот (л. 362). На посочената дата, с Протокол от 15.12.2017г., е предявена оценката на процесния имот (л. 369). Нито длъжникът, нито съсобственикът, се явяват на предявяването. С разпореждане от 11.01.2018г. е установено, че в законоустановения срок не е постъпила жалба срещу действията на съдебния изпълнител по приемане на заключението на вещото лице и определяне на оценката на имота, с Протокол за предявяване на оценка на същия от 15.12.2017г. е определена стойността на описания недвижим имот в размер на 25 000 лева, а началната цена, от която ще започне наддаването - на 20 000 лева (л. 347).

С разпореждане от 11.01.2018г. е насрочена публична продан на процесния имот за периода от 06.02.2018г. до 06.03.2018г. (л. 349). Длъжникът е уведомен затова на 16.01.2018г. (л. 372). Искането до СРС за регистриране на протокола за разгласяване на публичната продан, самият протокол, обявлението и актовете за разгласяване на публичната продан, насрочена от 06.02.2018г. до 06.03.2018г. са от 05.02.2018г. (л. 385-396).

С протокол от 07.03.2018г., насрочената публична продан за периода от 06.02.2018г. до 06.03.2018г., е обявена за нестаналя, поради неявяване на купувачи (л. 397).

С молба в вх. № 024003/13.03.2018г. взыскателят е поискал да се насрочи втора публична продан на идеалните части от процесния имот. С разпореждане от 24.04.2018г. е насрочена втора публична продан, която да се проведе от 11.05.2018г. до 11.06.2018г. (л. 401), като наддаването следва да започне от 18 000 лева. Длъжникът е уведомен на 26.04.2018г. (л. 399), публичната продан е разгласена (л. 402-410).

С протокол от 12.06.2018г., съставен в 12:¹⁰ часа, са обявени наддвателните предложения - постъпило е само едно от М. в. за сумата от 18 005 лева и той е обявен за купувач на имота (л. 413).

На 06.07.2018г. е предявено разпределение на суми по изпълнително дело № 20168410409678/2016г. Длъжникът Р. З. и съсобственика Н. З.а са редовно уведомени на 27.06.2018г. за конкретното изпълнително действие, но не се явяват, не подават и възражение.

На 11.09.2018г. длъжникът Р. З. и съсобственикът Н. З.а са уведомени за изготвено постановление за възлагане на недвижим имот, придобит от взыскателя по изпълнителното дело. На 18.09.2018г. е постъпила жалба с вх. № 078270/18.09.2018г., подадена от длъжника Р. П. З. и жалба с вх. № 078271/18.09.2018г., подадена от съсобственика на недвижимия имот Н.Д. З.а.

В жалба с вх. № 078270/18.09.2018 г., срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 23.07.2018г., длъжникът Р. П. З., твърди, че не са спазени законовите изисквания при провеждането на публичната продан.

С Решение № 985/12.02.2019г. на СГС, ГО, постановено по ч.гр.дело № 51/2019г., влязло в законна сила, жалбата на длъжника Р. П. З. е оставена без уважение като

неоснователна, жалбата на Н.Д. З.а е оставена без разглеждане като недопустима.

Постановлението за възлагане на недвижимия имот е влязло в законна сила на 12.02.2019г.

Депозирано е заключение на СТЕ, оспорено от страните, с изключение на ищеца, и прието от съда, като компетентно изготвено. От него, както и от разпита на в.л. в о.с.з. от 14.11.2023г., се установява, че:

Пазарната стойност на Поземлен имот - УПИ с кадастрален № 48393.4988.1079 с адрес с. Мирвяне, район „Нови Искър“, ул. ***** към дата 28.08.2017г. е в размер на 105 786,00 лева.

Към датата на изготвяне на експертизата пазарната стойност на имота е в размер на 120 630,00 лева.

Паричната стойност на масивната плътна ограда в недвижим имот към 28.08.2017г. е в размер на $28\,293,73 \times 0,937 = 26\,511,23$ лева

При изготвянето на пазарни оценки към 28.08.2017г. в сила са били Международни стандарти за оценяване МСО - 2017, влезли в сила на 01.07.2017г.

В Доклада за експертна оценка е посочено, че са съблюдавани Международните стандарти за оценяване и са изпълнени условията на МСО 101-102-103 и МСО 230, които се отнасят за обхвата на работата, изискванията за проучвания и изискванията за изготвяне на доклад. Всички тези стандарти са част от МСО-2017г.

При оценката на недвижими имоти се използват три основни подхода - сравнителен, приходен и разходен, като всеки съдържа по няколко различни метода. В практиката се избира метода за оценка, за който има най-голяма информация относно оценявания обект и той се прилага. При определяне на пазарната стойност се взимат предвид всички подобрения в имота, каквато се явява и процесната масивна ограда.

И двете експертизи оценяват целия имот, а не част от него. От тази гледна точка оспорването е неоснователно.

Според сайта, посочен в исковата молба (стр. 10, б. б) - https://*****t=27&perpage=12, няма пречка да се посочи, че имотът е „парцел“, „зеделска земя“ или „парцел с къща“. В исковата молба се сочи, че е нямало и качени снимки и това действително е така. Обявата обаче е за „парцел“ (предходната е за къща – л. 395), като са посочени и граници – л. 409.

Към 2017г. не е могло да се публикува обява „парцели къща“ (Удостоверение л. 49 от делото). Интернет страниците на ЧСИ и на съответни окръжен съд са свързани.

Събрани са гласни доказателства – разпитани са св.св. в. и Х. (показанията им са преценени по реда на чл. 172 от ГПК, тъй като първият е взискателят, а втората – работи при ответника).

- св. в.: няма спомен да е бил в сградата на СРС (по-вероятно е да се объркава – *не помня къде отидох, в коя сграда, а предвид показанията на втория свидетел, може и да е бил представляван*). Продад го впоследствие за 25 000 лева, тъй като го уведомили за човек, който се интересува.

Възнаграждението за този свидетел е заплатено на 03.05.2023г. (л. 225).

- св. Х.: в деня на публичната продан (12.06.2018г.) имало сигнал за бомба. Имало само едно наддавателно предложение и то било на вискателя. Към 11ч. сутринта, гражданите били пуснати в учреждението. Обадила се на длъжника, на останалите заинтересовани и на адв. Толев, представителя на вискателя. Уведомила ги, че отварянето на предложенията ще бъде в 12ч. Често във връзка с пандемията (COVID 19) имало забавяния на процедурите, които се налагали по обективни причини. Ситуацията с бомбата била особена (не се била случвала на свидетеля).

Съдът кредитира показанията на свидетелите.

Доводите относно поведението на втори свидетел в исковата молба (л. 7) са некоректни. Става ясно, че при едно предложение и след отваряне на плика, г-жа Х. нормално се е обърнала към вискателя и като „купувач“. Следва да се има предвид, че точно в тази хипотеза е допустимо и да не се използва стриктна юридическа терминология.

В СРС са били насрочени 9 процедури, като са били проведени две от тях, едната процесната – Удостоверение (л. 9 от делото).

Разпита по чл. 176 от ГПК е по-скоро ирелевантен. Не е налице признание на неизгоден за страната факт.

На първия ответник са откраднати документи и лап топ и това се е случило на 22.02.2022г. – Удостоверение / л. 283 от делото (съобразно изложеното по-долу в „от правна страна“, това обстоятелство е по-скоро ирелевантно). Отделно от това, преклузията настъпва по принцип след доклада по делото (Решение № 549/29.10.2010г., по гр.д. № 56/2010г., на IV г.о.; Решение № 700/06.12.2010г., по гр.д. № 304/2010г., на III г.о., постановени по реда на чл. 290 ГПК), освен ако доказателството не се представя във връзка с искане на страна (в случая разпита по чл. 176 от ГПК и задължението по чл. 290 от ГПК) или с оглед оборване на друго такова, депозирано впоследствие от насрещна страна (Р. № 298 от 21.10.2011г. на ВКС, III г.о., по гр.д. № 1663/2010г.). Неправилният довод е сторен в писмените бележки на ищеца.

от правна страна:

Всеки е длъжен да поправи вредите, които виновно е причинил другиму (чл. 45, ал. 1 от ЗЗД). Става въпрос за общата клауза, в която нормативно е закрепено забраната да се вреди другиму (*alterum non laedere*).

общи разсъждения:

Описът на недвижимата вещ може да се извърши в срока за доброволното изпълнение (чл. 449, ал. 1, изр. 2 от ГПК). Той не е действие на същинско принудително изпълнение, а

процесуално действие, което обезпечава и подготвя същинското принудително изпълнение. С него се описва фактическото състояние на вещта.

Съгл. чл. 484, ал. 1 от ГПК в протокола за опис трябва да бъдат посочени: номерът на делото и изпълнителния лист; мястото, където се извършва, местонахождението, границите на имота, наложените върху него ипотеки и възбрани, както и дължимите за имота данъци, началната цена (която е 80 % от оценката - чл. 485, ал. 4). При публичната продажба на недвижим имот съдебният изпълнител е длъжен да назначи вещо лице за определяне на оценката - чл. 485 от ГПК, като в този случай по повечето дела няма как практически да посочи началната цена в протокола за опис, от която ще започне наддаването (*както е и в случая*), евентуалните възражения на страните и заявленията от трети лица права върху описаната вещ. Съгл. чл. 484, ал. 2 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 (Р. № 474 от 13.06.2018 г. по в. гр.д. № 804/2018 г. ОС - Бургас). Целта е да се ориентират купувачите относно имота и неговото правно положение.

Оценката на имота изхожда от неговата пазарна цена. Тя се определя от съдебния изпълнител след извършване на оценка. Той е длъжен да назначи вещо лице, което трябва 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. Съгл. чл. 485, ал. 2 (*нова - ДВ, бр. 86/2017 г. – 27.10.2017г.*) заключението на вещото лице се съобщава на страните, които в 7-дневен срок могат да го оспорят. При оспорването страната посочва вещо лице, което отговаря на изискванията по ал. 1, да изготви повторно заключение и внася разноски за извършването му, в противен случай повторно заключение не се извършва.

Необходими са няколко уточнения, тъй като изложеното е във връзка с действащата уредба. Доводът, че към момента на съобщаване на оценката, тя не подлежи на оспорване. Нормата е изменена около месец по-късно. Но, към м.09.2017г., смисълът на закона е да се даде от страна на съдебния изпълнител разумна прогнозна цена за продажба. Единственото изискване на ГПК е само цената да не е по-ниска от данъчната оценка (чл. 485, ал. 5). По искане на страна, или служебно, може да се назначи вещо лице. В случая е първата хипотеза.

Ако публичната продажба бъде отложена за дълго време, **както длъжникът**, така и вискателят могат да поискат нова оценка, отразяваща промяната в цената на имота (арг. и от чл. 494 от ГПК, с оглед довода за срока на валидност на оценката).

Изпълнението върху недвижими вещи се извършва чрез публична продажба. Като процедура тя се състои от следните относително обособени елементи: обявление, подаване на наддавателни предложения; отварянето на пликите, евентуално провеждане на незабавен явен търг, обявяването на купувач, плащането на цената, постановлението на съдебния изпълнител за възлагане на имота на обявения за купувач. Стриктно погледнато, публичната продажба приключва с влизане в сила на възлагателното постановление, защото тогава настъпва окончателно прехвърлителният ефект.

Проданта е публична, защото неограничен кръг от лица се поканват да вземат участие в нея като наддавачи. Поканата се отправя с обявление за публична продан.

Съдебният изпълнител изготвя обявлението след изтичането на една седмица след описа и оценката, които при действието на новия ГПК не подлежат на обжалване (следва да се отбележи, че макар самата оценка да не подлежи на обжалване, отказът за извършването на нова оценка съобразно чл. 485 подлежи на обжалване - чл. 435, ал. 1, т. 2 ГПК от вискателя и чл. 435, ал. 2, т. 4 ГПК от длъжника). Съгласно чл. 487, ал. 1 (изм. ДВ, бр. 86/2017 г.) в обявлението съдебният изпълнител посочва: собственика на имота, описание на имота, ипотекиран ли е той и за каква сума, има ли установени към момента на възбраната ограничени вещни права върху имота, вписани иски молби, възбрани и договори за наем, цената, от която ще започне публичната продан, както и мястото и деня, в който публичната продан ще започне и ще завърши. Тъй като в публичната продан процедурата по подаване на наддавателните предложения е обособена и като процесуални действия, и във времево отношение, за надлежното ѝ провеждане е необходимо в обявлението да се посочи и часът и мястото на отварянето на пликовете с тайните наддавателни предложения. Това е необходимо, за да може да се **осигури възможността на наддавачите да присъстват** при отварянето на пликовете и обявяването на купувача, както и участието им в незабавния търг с явно наддаване (чл. 492, ал. 2 от ГПК), ако такъв се проведе. Липсата обаче на някои от данните, елемент от съдържанието на обявлението, не е основание за обжалване на обявлението. То не подлежи на обжалване.

Съдебният изпълнител е длъжен да разгласи обявлението, като го постави на съответни места в своята канцелария, в сградата на районния съд, общината, съответно кметството по местонахождение на имота, както и на самия имот, и се публикува на интернет страницата на окръжния съд по местоизпълнението. Сайтът за публични продажби на КЧСИ е свързан функционално със страниците на ОС и публикуването на обявление на страницата на КЧСИ автоматично се отразява и на страницата на съответния ОС, и то най-малко един ден преди деня, посочен в обявлението като начален ден на публичната продан. Разгласяването съдебният изпълнител е длъжен да удостовери с протокол, в който се посочва денят, когато то е било извършено (чл. 487, ал. 3 от ГПК). Протоколът се регистрира в районния съд. Цели се да се гарантира законосъобразното изготвяне и поставяне на обявлението, за да се обезпечи законосъобразното провеждане на наддавателната процедура. Същевременно съдебният изпълнител определя времето, през което имотът може да бъде преглеждан от желаещите да го купят (чл. 487, ал. 4 от ГПК). Това също трябва да бъде включено в обявлението. Ако те са били възпрепятствани да го прегледат и съдебният изпълнител не отстрани спънките, проданта би била опорочена (1968-53-1).

До тук изложеното е с оглед доводите за некоректно разгласяване, които очевидно са неоснователни.

В мотивите на т. 8 на ТР № 2 от 26.06.2015г. по тълк.д. № 2/2013г., ОСГТК на ВКС се прие, 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. Обявлението е част от разгласяването на публичната продан. Част от нея е и разгласяване на обявлението съобразно изискванията на чл. 487, ал. 2 от ГПК. Липсата на обявление, както и ненадлежащото му разгласяване са в грубо противоречие със същността на публичната продан, чийто същностен елемент е наддавателната процедура (т.е. при установени твърдения за опорачаване, това би било основание да се приеме, че искът по чл. 45 от ЗЗД по отношение на втория ответник, е основателен).

Съгласно чл. 488, ал. 1 от ГПК публичната продан продължава един месец. Всъщност процедурата по подаването на тайните наддавателни предложения приключва в посочения в обявлението ден, и то в края на работния ден на районния съд.

Съгласно чл. 488, ал. 2 от ГПК, публичната продан се извършва в канцеларията на районния съд, а не тази на съдебния изпълнител. Целта е да се гарантира провеждането на тайния търг като такъв. Там се подават наддавателните предложения. Отварянето на запечатаните пликове обаче става в специална зала на районния съд (чл. 492, ал. 1 от ГПК), за да може да се осигури възможността на явилите се наддавачи да присъстват при отварянето на пликовете. Там се приключва процедурата и се обявява купувачът.

За да е валидно, наддавателното предложение трябва да изхожда от лице, което може да участва в публичната продан.

В наддаването може да вземе участие възискателят. Така, **наддавателните предложения се правят в канцеларията на районния съд, където се вписват във входящ регистър.** От тази гледна точка простото оспорване за незнание дали имало други предложения, е хипотеза на некоректно процесуално поведение.

Следователно, за да бъде валидно направено, наддавателното предложение трябва да бъде депозирано по надлежния ред (чл. 489, ал. 2 и 4 от ГПК) в канцеларията на районния съд най-късно в последния ден на проданта до края на работното време на районния съд.

Съгласно чл. 492, ал. 1 от ГПК в началото на следващия работен ден съдебният изпълнител обявява постъпилите наддавателни предложения в присъствието на явилите се наддавачи. Отварянето на пликовете става на определено място в сградата на районния съд (чл. 492, ал. 1). Затова е необходимо в обявлението за публичната продан да се посочат и часът и мястото на отварянето на пликовете.

За отварянето на пликовете се съставя протокол. В него се вписват наддавачите и предложенията по реда на отварянето на пликовете. Всъщност чрез обявяването на наддавателните предложения в присъствието на явилите се наддавачи и вписването им в протокола на съди изпълнителя се осигурява известна публичност на процедурата.

Обявеният за купувач не става собственик, а само получава възможността да стане такъв. Обявяването за купувач поражда облигационно задължение за купувача да плати обещаната цена. Това той трябва да го направи в двуседмичен срок, след като е бил обявен за купувач.

След внасяне на цената настъпва следващият етап на публичната продан, а именно

възлагане на имота. То има вещноправно действие - прехвърля върху купувача правата, които длъжникът е имал върху продадената вещ. За разлика от проданта на запорираната вещ, публичната продан не е оригинално, а е деривативно основание за придобиване на собственост (чл. 496, ал. 2 и чл. 499 от ГПК).

По своето правно естество публичната продан не е договор за продажба, а едностранен акт на принудително изпълнение на съдия изпълнителя, издаван при наличността на наддавателно предложение. При публичната продан съдия изпълнителят действа не като равнопоставен на купувача участник в граждански оборот (както вече бе споменато), а като орган на принудително изпълнение, който прехвърля имота на длъжника независимо и въпреки неговата воля. Публичната продан се различава от договора за продажба не само по своя фактически състав, но и по правните си последици. За разлика от продажбата, при нея правото на собственост се придобива само след плащане на цената въз основа на влязлото в сила възлагателно постановление и тя не може да бъде развалена поради евикция или скрити недостатъци.

относно първия ответник:

Експертната оценка, особено съобразно предходната нормативна уредба (към 2017г.) е само подпомагаща дейността на съдебния изпълнител. Целта ѝ е да ориентира изпълнителя за такава цена, която да даде възможност да се извърши проданта.

Релевантни са две обстоятелства:

- цената вероятно е занижена; но
- интерес към имота, дори и съобразно нея, не е възникнал.

Цената може и да е такава, предвид очаквания интерес към подобен имот (в тази връзка и практиката, цитирана от първия ответник - Определение № 1269 от 13.11.2013 г. на ВКС по гр. д. № 4487/2013 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията М.П. / никоя експертиза обаче не е задължителна за съда), възможно е и да не е положена необходимата грижа. Една от причините може да бъде и обстоятелството, че се продава миноритарна идеална част от поземлен имот, с проблемна къща. Тук оградата, сама за себе си, колкото и да струва като изграждане, не повишава стойността на предлаганата недвижимост. Ако длъжникът (ищец) счита, че собствеността му е бил толкова недооценена, нищо не му е пречело, да я продаде сам преди започването на изпълнителното производство, за да се спести разходи по заповедното производство, а и за да получи по-адекватна цена (явно обаче е имало фактически трудности в тази насока).

Когато имот е продаден на публична продан, проведена надлежно по реда на ГПК (включително при обезпечена възможност за участие на всички присъединени кредитори и спазване на правилата за разгласяване), постигната цена е пазарната цена на този имот при публична продан. Ако имот е изнесен на публична продан правомерно (напр. защото кредиторът е действителен), никой не може да оспорва, че постигната цена не е пазарната при публична продан. Когато обаче имотът е изнесен неправомерно на публична продан (напр. защото имотът е несеквестируем или кредиторът е привиден), вредата на увредения не

е съизмерима с цената от публичната продан, а с цената на имота на свободния пазар, от който увреденият трябва да може да си купи с полученото обезщетение друг такъв имот. Цените на свободния пазар на недвижими имоти са по-високи от цените при публична продан по различни причини - предлагане на пазара за по-продължително време, наличие на по-изрядни документи за собственост, възможност за закупуване с банков кредит, незабавно придобиване владението, без изчакване на обжалвания и необходимост от въвод на купувача във владение от съдебния изпълнител и др. - Решение № 14 от 15.02.2021г. по гр.д. № 5165/2016г., г.к., IV г.о. на ВКС. Съобразно изложеното по-долу, проданта е поведена коректно.

И още нещо, всяко сравнение е с подобни сделки, но впоследствие с близки на страните, не следва да се съобразява като сравнима цена. Те са осъществени в други условия, при пряко договаряне, а вероятно и интереси.

В исковата молба се твърди, че от страна на оценителя била проявена небрежност, а не умисъл. Т.е., ако не се твърди, че има сговор между кредитор, ЧСИ и оценител, за да се увреди длъжника, подобен иск не може да бъде уважен.

Оценителят (което е синоним на в.л.), съобразно изложеното и в о.с.з. от 02.05.2023г., няма отношение към оповестяването на проданта.

Целта на експертизата, както се сочи в исковата молба, действително е да изнесе пред съда всички онези факти и връзки между тях, за които са необходими специални знания и по този начин да го подпомогне при формиране на фактическите, а оттам и на правните му изводи по спора (Определение № 594 от 28.06.2018г. на ВКС по гр.д. № 4236/2017г., IV г.о., ГК, докладчик съдията З.А.). В случая обаче тя е ограничена, само до насока за цена, която би породила интерес, без да е прекалено ниска.

Не е налице пряка причинна връзка между продажна цена и прогнозната такава, посочена от в.л.-е.

Щетата, доколкото може да се говори за такава, се изразява в разлика, между средна пазарна цена и закупната такава към момента на влизане с сила на възлагането.

по отношение на втория ответник:

Поради сбъждане на вътрешното процесуално условие – установена неоснователност на първата претенция, съдът дължи произнасяне и по втората.

... отговорността на частния съдебен изпълнител за причинените от него при изпълнение на дейността му вреди е уредена като деликтна такава. Затова за да възникне същата е необходима да са налице предвидените в закона предпоставки за това, а именно неправомерно действие или бездействие на съдебния изпълнител, причинени вреди и причинна връзка между тези вреди и действието или бездействието. Действието на съдебния изпълнител ще бъде неправомерно в случай когато то е предприето въпреки нормативната забрана за извършването му или въпреки това, че не са се налице необходимите за извършването му предпоставки. Същевременно бездействието му ще бъде противоправно, когато не се предприема действие, което следва да бъде извършено по силата на правна

норма или въпреки направеното от съответната страна искане за това, макар и да са налице предвидените в закона предпоставки за извършване на действието. Освен това се изисква и **вина** на съдебния изпълнител по отношение на противоправното действие или бездействие (Решение № 207 от 11.04.2019г. на ВКС по гр.д. № 3201/2017г., IV г.о., ГК, докладчик съдията Д.Д.). Вина в гражданското право обаче не е само умисъл, но и неположена достатъчна дължима грижа.

Съгласно § 73, Публичните продажби, обявени до влизането в сила на този закон, се довършват по досегашния ред. В случаите, когато публичните продажби бъдат обявени за нестанали, новата начална цена се определя по реда на този закон Закон за изменение и допълнение на Гражданския процесуален кодекс (ДВ 63 от 2017 г.).

Не е вярно твърдението, че ищецът не бил уведомен за оценката на имота. Тя е вписана в съобщенията. Втората продан вече е следвало да бъде съобразена с измененията (т.е. оценка от експерт – а такава е налице). Длъжникът не е обжалвал оценката (а е могъл да го стори), не е и искал и нова такава (арг. от чл. 435, ал. 2, т. 4 от ГПК).

Ако имотът е бил обявен за първата спряна продан като земеделска земя и това не е следствие от особеностите на съответния сайт, то това действително би било съществено нарушение на задълженията на ЧСИ. Обявата трябва да е ясна, за да може да се предизвика интерес към проданта. Има значение дали се търси земеделска земя близо до столицата или двор със сграда (или възможност да се построи такава) за жилищни нужди. Още повече, ако няма приложени и снимки.

Това обаче е без каквото и да е значение, доколкото тогава имотът не е продаден. Необходимо е обаче уточнение – има ангажирани доказателства, че в последващите публични продани, имотът не е обявен за „земеделска земя“. ЧСИ е частен субект, на който са възложени публични функции (чл. 2 от ЗЧСИ). Официален е документът, който материализира изявление на длъжностно лице в това му качество. Автор на официален документ може да бъде само длъжностно лице, но това не е достатъчно. Необходимо е и материализираното в документа изявление да е направено от него в това му качество, в рамките на неговата компетентност и по установения ред и форма (*и в случая това е така – волеизявленията и документацията на ЧСИ, във връзка с изпълнителното производство*).

След като се твърди, че има обява в публичен регистър и тя е некоректна, самото ѝ съдържание следва да се установи от оспорващия – арг. от чл. 193, ал. 3 от ГПК.

Във всеки случай водещото в случая е парцелът, тъй като, не се спори, постройката е паянтова (според исковата молба дори надценена).

Втората продан е насрочена за периода от 06.02.2018г. до 06.03.2018г. Към този момент 6-те месеца за „валидност“ на оценката формално не са изтекла. Вероятно това е така за третата, но важи посоченото относно липсата на инициатива от страна на длъжника, а и пълната липса на интерес по отношение на предмета на проданта.

Обявата за „къща“ или „поземлен имот“ не е заблуждаваща. В крайна сметка длъжникът не е проявил инициатива да обърне внимание на ЧСИ (макар и да няма такава

процедура), че има възражения, свързано с изложените данни или да предложи да се качат снимки. Изложеното е само за пълнота – опитите да се продаде идеалната част са продължили над половин година и, като се изключи купувачът, без никакъв интерес.

Публичната продан е разгласена коректно, видно и от документацията за това, приложена по делото.

Доводът относно некоректната индивидуализация е формално основателен - съгласно Опр. № 86/25.02.2009г., по ч.гр.д. № 45/2009г., на II г.о., посочването на индивидуализиращите недвижими имот белези – номер по кадастралната карта и кадастрален регистър, са достатъчни същият да бъде отграничен от всеки друг недвижим имот; Решение № 11/01.02.2012г., по гр.д. № 166/2011 г., на I г.о., постановено по реда на чл. 290 ГПК, когато предмет на спора е правото на собственост или друго вещно право върху недвижим имот, ищецът трябва да посочи всички негови индивидуализиращи белези - вид, местонахождение, граници, площ, номер по действащия кадастрален и регулационен план или друг вид план, а когато за населеното място има влязла в сила кадастрална карта - идентификатора на имота. В исковата молба следва да се посочат актуалните индивидуализиращи белези на имота, а ако той не е нанесен в действащата кадастрална карта или кадастрален план (например в хипотеза на възстановяване на имот по силата на чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ), към исковата молба следва да бъде представена комбинирана скица, която да илюстрира местоположението на възстановения имот спрямо действащия план, или най-малкото - скица по предходен план, която може да бъде съпоставена с действащия и да се определят границите на спорния имот спрямо действащия план.

Всеки заинтересувал се от имота обаче може да провери документацията, находяща се при ЧСИ, да направи справка в кадастъра, а и според в.л. Т.а, двата имота са идентични. Т.е. тази неточност не опорочава с нищо процедурата. Без значение каква сума ще се приеме за средна пазарна, става въпрос за цена, която предполага предварително проучване от страна на купувача, а не за спонтанно желание за покупка.

Спряната продан няма как да увреди купувача. Не се твърди, а и не се установи да е имало какъвто и да е интерес от продаваните идеални части (арг. от чл. 435, ал. 2, т. 6 от ГПК и от Тълкувателно решение № 45 от 25.VI.1969г. по гр.д. № 41/69г., ОСГК).

Срокът по чл. 487 от ГПК е инструктивен (Решение № 195 от 19.07.2013 г. на ОС - Перник по в. гр. д. № 950/2012 г.).

Не е налице никакво нарушение на процедурата по чл. 492 от ГПК. Процедурата започва в началото на деня, но след предоставяне на зала и предвид сигнала за бомба, след достъпа на гражданите. Тук отново са необходими няколко уточнения: вероятно ищецът би бил прав, че процедурата следва да се отложи за друга дата, ако бе направил възражение (макар присъствието му да не е било задължително), след като е бил уведомен, и (кумулятивно) при невъзможност на някои от наддавачите да се яви. Както бе посочено обаче, има само един такъв. Няма възможност да се направи устно по-високо предложение.

Доводът за обаждането е крайно нелогичен, но затова пък често срещан. Този ГПК в

голямата си част копира отменения кодекс. Или, има значение кога са приемани съответните норми. Когато съобщението не е връчено по реда на ал. 1 и 2, както и в случаите на бедствия, аварии и други непредвидени обстоятелства, съдът може да разпорежи по изключение връчването да стане от служител на съда чрез телефон, електронен адрес за връчване, телекс, факс или с телеграма (чл. 42, ал. 3 от ГПК = 41, ал. 4 от ГПК – *отм.*). Телефонът е споменат и на още едно място в кодекса – чл. 33, който също е идентичен с чл. 21, ал. 1 от ГПК (*отм.*), но вече следва да се тълкува във връзка с чл. 38, ал. 3 от ГПК – става въпрос за удостоверяване на получаването на съобщението.

Изложеното до тук бе само за пълнота.

В гражданския процес органът, ръководещ процедурите, има задължение, когато е предвидено в кодекса, да уведомява участниците. Това съобщение няма сакрален характер (задължително с призовка с определена форма; телеграма или нещо друго). Важното е информацията да достигне до адресата си – арг. и от 54 от ГПК.

В случая, предвид сигнала за бомба, дори е изпълнен и специфичния състав на чл. 42 от ГПК.

И тази претенция е неоснователна.

по разноските:

Първият ответник претендира разноски – отговорът е изготвен лично от него. Представен е списък по чл. 80 от ГПК (л. 181 от делото). Преупълномощаване, но не и пълномощно (л. 186) и никакъв документ, от който да може да се установи, че сумата, която се претендира (2 000 лева) е платена.

На втория ответник се дължат разноски – **1 580 лева** (чл. 78, ал. 3 от ГПК).

Воден от гореизложеното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от **Р. П. З.**, ЕГН *****, съд.адр.: общ. Петрич, с. К., ул. *****, тел: *****, чрез адв. Л. М. Г., л.адв. № ***** член на АК-Благоевград, e-mail: ***** срещу **Ю. Я. П.**, ЕГН *****, гр. София, ж.к. „****“, ап. 10, с тел. за контакт: *****, иск с пр. осн. чл. 45 от ЗЗД, във вр. с чл. 19, ал. 1 от Закона за независимите оценители, за заплащане на сумата от **35 000 (тридесет и пет хиляди) лева**, представляваща обезщетение на причинени имуществени вреди, вследствие на предоставена от ответника, по изп. дело № 9678/2016г. по описа на ЧСИ - Н.М., занижена оценка на недвижимия имот на ищеца - Поземлен имот-УПИ с кад. № 48393.4988.1079, с адрес: с. Мировяне, район Нови Искър, ул. „****“, представляваща непозволено увреждане, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**

ОТХВЪРЛЯ предявения от **Р. П. З.**, ЕГН *********, съд.адр.: общ. Петрич, с. К., ул. *********, тел: *********, чрез адв. Л. М. Г., л.адв. № ********* член на АК-Благоевград, e-mail: *******g**, срещу **ЧСИ - Н.Л.М.**, рег. № 841 от Регистъра на КЧСИ, с адрес: гр. София, бул. *********, съд.адр.: гр. София, бул. *********, ет. 2, тел.: *********, електронна поща: *********, чрез адв. А. В., член на САК с личен номер *********, и адв. Б. Ш., e-mail: *********иск с пр.осн.чл. 74 от ЗЧСИ, във вр. с чл. 441 от ГПК и чл. 45 от ЗЗД, за заплащане на сумата от **35 000 (тридесет и пет хиляди) лева**, представляваща обезщетение на причинени на имуществени вреди, вследствие на незаконосъобразно принудително изпълнение по изп. дело № 9678 / 2016г. по описа на ЧСИ - Н.М., довело до продажбата на публична продан на недвижимия имот на ищеца - Поземлен имот - УПИ с кад. № 48393.4988.1079, с адрес: с. Мировяне, район Нови Искър, ул. *********, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, **Р. П. З.**, ЕГН *********, съд.адр.: общ. Петрич, с. К., ул. *********, тел: *********, чрез адв. Л. М. Г., л.адв. № ********* член на АК-Благоевград, e-mail: *********, да заплати на **ЧСИ - Н.Л.М.**, рег. № 841 от Регистъра на КЧСИ, с адрес: гр. София, бул. *********, съд.адр.: гр. София, бул. *********, ет. 2, тел.: *********, електронна поща: ********* чрез адв. А. В., член на САК с личен номер *********, и адв. Б. Ш., e-mail: *********сумата от **1 580 (хиляда петстотин и осемдесет) лева**, сторени деловодни разноски.

Решението е постановено при участието на трето лице – помагач на втория ответник - „З.Д.Е.” АД, ЕИК *********, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. *********, e-mail: *******.com**.

ДА СЕ ИЗДАДЕ РКО на свидетеля **М. в.** (л. 225-6).

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____