

РЕШЕНИЕ

№ 3700

гр. София, 09.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-Г, в закрито заседание на девети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Албена Александрова

Членове: Нели С. Маринова
Гюлсевер Сали

като разгледа докладваното от Нели С. Маринова Въззивно гражданско дело № 20221100512273 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435 и сл. ГПК.

Образувано е по жалба от длъжника С. Н. М. срещу постановление от 04.10.2022 г. за обявяване на купувач и възлагане на недвижим имот от проведена на 27.09.2022 г. публична продаж по изп. дело № 20227900400676 по описа на ЧСИ Р.М. с рег. № 790 на КЧСИ и с район на действие - СГС. Твърди, че е нарушена процедурата по възлагане, тъй като другият съделител Г.А.А. умишлено е занижил оценката на имота, което е довело и опорочаване на процедурата, тъй като не са се явили наддавачи и купувачи, респ. не е постигната най – високата цена на възложеното имущество, с цел съделителят да получи имота най – евтино. Посочва, че преди публичната продаж съделителят Г.А.А. е учредил върху общия им имот, представляващ апартамент, находящ се в гр. София, ул. „*****“, вещно право на ползване в полза на трето лице, за което не е давал съгласие. Поддържа, че това обстоятелство е опорочило процедурата по продажта, тъй като учреденото вещно право на ползване е целяло да не допусне трети лица, които са независими наддавачи и потенциални купувачи, които да наддават за имота, респ. имуществото да се възложи на най – високата цена. Поддържа, че ЧСИ Р.М. без основание е пренасрочила продажта, като по този начин изкуствено е

удължила срока на проданта. Иска се от съда да постанови решение, с което да отмени постановление от 04.10.2022 г. за възлагане на недвижим имот от проведена на 27.09.2022 г. публична продажба по изп. дело № 20227900400676 по описа на ЧСИ Р.М. с рег. № 790 на КЧСИ.

Ответникът по жалбата - Г.А.А. е подал възражение в срока по чл. 436, ал. 3 ГПК. Твърди, че жалбата е недопустима, тъй като жалбоподателят не е от кръга от лицата, които имат право на жалба по см. на чл. 435, ал. 3 ГПК, както и че предмет на жалбата не са действия на съда, страните, ЧСИ и наддавачите, посочени в т. 8 от ТР № 2/13 г. на ОСГТК на ВКС. Поддържа, че доводите, изложени в жалбата, относно това кой е инициатор на делбеното производство, учредяването на вещно право на ползване върху недвижимия имот, предмет на публичната продажба, както и удължаването на срока за подаване на наддавателни предложения, са неотносими. Претендира разноски.

ЧСИ Р.М. е изложила на основание чл. 436, ал. 3 ГПК мотиви, в които поддържа становището, че жалбата е допустима, а по същество неоснователна.

Софийски градски съд, след като взе предвид изложените в жалбата доводи, възражението на възискателя и мотивите на съдебния изпълнител, намира за установено от фактическа страна следното:

Изпълнително дело № 20227900400676 по описа на ЧСИ Р.М. с рег. № 790 на КЧСИ и с район на действие – СГС е образувано въз основа на молба с вх. № 9813/05.05.2022 г. от съделителя Г.А.А., към която е приложен изпълнителен лист от 28.07.2021 г., издаден на основание влязло в сила решение по гр. д. № 14101/09 г. по описа на СРС, 68 състав, с което е изнесен на публична продажба на основание чл. 348 ГПК следния допуснат до делба недвижим имот: ап. 6, находящ се в гр. София, ул. *****, ет. 3 /втори надпартерен етаж/, със застроена площ от 150 кв. м., ведно с 52/1000 ид. ч. от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място, като получената парична сума от продажбата да се разпредели между съделителите съобразно дяловете им – $\frac{1}{2}$ ид. ч. – за съделителя - възискател Г.А.А. и $\frac{1}{2}$ ид. ч. – за съделителя С. Н. М..

На основание чл. 449, ал. 2 ГПК по молба на възискателя Г.А.А. на 02.06.2022 г. е наложена възбрана върху процесния имот.

На 07.06.2022 г. от 09,30 ч. е насрочен опис и оценка на имота. Съобщението за опис и оценката на имота е връчено на съделителя С. Н. М. на 31.05.2022 г.

Видно от протокол за опис на недвижим имот от 07.06.2022 г. описът е извършен на 07.06.2022 г. в присъствието на вещото лице Н.А., pazачът О. Ш. и пълномощника на съделителя Г.А.. В протокола са посочени тежестите върху имота, учреденото вещно право на ползване върху имота, както и че оценката на имота ще бъде предявена на 10.06.2022 г. от 15,00 ч.

Според експертната оценка с вх. № 12460/10.06.2022 г. пазарната стойност на имота е 628 000 лв.

С протокол по чл. 484, ал. 3 ГПК оценката е преявена на страните на 10.06.2022 г. В протокола е посочена и началната цена, от която ще започне наддаването, а именно – 502 400 лв.

С молба с вх. № 12974/20.06.2022 г. съделителят С. Н. М. е оспорил оценката в срока по чл. 485, ал. 2 ГПК.

С протокол по чл. 485, ал. 3 ГПК е определена начална цена в размер на 537 400 лв., представляваща 80 % от средно аритметичната стойност на двете оценки, като е насрочена и публична продан с времетраене от 14.08.2022 г. до 14.09.2022 г.

По молба на вискателя с вх. № 16771/03.08.2022 г. продажбата е пренасрочена с времетраене от 26.08.2022 г. до 26.09.2022 г., за което страните са уведомени, продажбата е обявена, разгласена и регистрирана в СРС.

Преди изтичането на едномесечния срок по чл. 488, ал. 1 ГПК в канцеларията на СРС са постъпили две наддавателни предложения – с вх. № 2275/01.09.2022 г. от съделителя Г.А.А., който е предложил цена в размер на 550 000 лв., и с вх. № 2491/27.09.2022 г. от „Б. – 1“ ЕООД, който е предложил цена в размер на 537 400 лв. Към наддавателното предложение от „Б. – 1“ ЕООД е приложена квитанция от 26.09.2022 г. за внесен задатък в размер на 53 740 лв., като наддавачът е поискал при неспечелване на търга да му бъде върнат задатъка по посочената банкова сметка, което е сторено.

На 27.09.2022 г. в началото на работния ден след изтичането на едномесечния срок, посочен в чл. 488 ГПК за подаване на писмени

наддавателни предложения, на определеното място в сградата на районния съд, в присъствието на явилите се наддавачи, са обявени регистрираните в съда наддавателни предложения, които са 2 броя.

На 27.09.2022 г. е съставен протокол по чл. 292 ГПК, с който за купувач на имота е обявен Г.А.А., за сумата от 550 000 лв., която е най – високата цена. В протокола е удостоверено, че при покана за устен търг никой от присъстващите наддавачи не е предложил устно цена, която е по – висока с размера на един задатък.

С протокола от 27.09.2022 г. е даден двуседмичен срок на купувача Г.А.А., а именно – до 11.10.2022 г., в който следва да довнесе равностойността на дела на другия съделител, с оглед цената, на която е закупен имота, а именно – сумата от 275 000 лв. На купувача е връчено и съобщение за дължимите такси във връзка с продажбата, които следва да внесе до 11.10.2022 г., а именно – сумата от 13 094,75 лв. – такси по ТТР към ЗЧСИ.

На 04.10.2022 г. е депозирана молба с вх. № 22860 от купувача Г.А.А., с която е поискал възлагане на имота, и към която са приложени платежно нареждане от 03.10.2022 г. до „О.Б.Б.“ АД и платежно нареждане от 03.10.2022 г. до „К.Б.С.Б.Б. ЕАД за сумата в общ размер от 288 094,75 лв. за плащане на дължимата цена и такси по ТТР към ЗЧСИ.

С постановление от 04.10.2022 г. процесният недвижим имот е възложен на обявения купувач Г.А.А. на основание чл. 496, ал. 1 ГПК.

При така установените фактически обстоятелства по делото, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е допустима - подадена е в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК от процесуално легитимирана страна /длъжник/ срещу постановление за възлагане с твърдения, че наддаването не е извършено надлежно и имуществото не е възложено по най – високата цена.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна. Съображенията за това са следните:

Съгласно разясненията, дадени в мотивите към т. 8 от Тълкувателно решение № 2/26.06.2015 г. по тълк. дело № 2/13 г. на ОСГТК на ВКС, при действието на новия ГПК постановлението за възлагане може да бъде обжалвано само поради това, че наддаването при публичната продажба не е

извършено надлежно или имуществото не е възложено по най – високата предложена цена. 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 са част от наддаването и надлежното им извършване подлежи на проверка по жалба срещу поставлението за възлагане. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най – високата предложена цена.

В случая, твърденията на жалбоподателя – длъжник С. Н. М., свързани с нарушаване на процедурата при наддаването при публичната продан, касаят учредяването на вещно право на ползване върху процесния имот от Г.А.А. при наличието на висящ изпълнителен процес, довело до занижена продажната цена на имота, както и че ЧСИ Р.М. без основание е пренасрочила публичната продан от 26.08.2022 г. до 26.09.2022 г., като по този начин е удължила срока на проданта.

Учредяването на вещно право на ползване върху процесния имот от съделителя Г.А.А. в полза на трето лице по време на висящия изпълнителен процес не може да обоснове извод, че е нарушена наддавателна процедура при публичната продан, тъй като не представлява действие на наддавач във връзка с подадено тайно наддавателно предложение в срока за подаване на наддавателно предложение, което да подлежи на съдебен контрол по жалба срещу постановление за възлагане.

На следващо място, съдът намира, че обстоятелството, че по молба на вискателя Г.А.А. с вх. № 16771/03.08.2022 г. продажбата е пренасрочена с времетраене от 26.08.2022 г. до 26.09.2022 г., също не води до извод за нарушаване на наддавателна процедура при публичната продан, нито до възлагане не на най – високата предложена цена, тъй като страните са били надлежно уведомени за пренасрочването на публичната продан, а продажбата е била обявена, разгласена и регистрирана в съда, като са били спазени всички законови изисквания за провеждане на публичната продан.

От материалите от изпълнителното дело е видно, че имотът е продаден на обявения купувач Г.А.А. за сумата от 550 000 лв. на първа по ред публична

продан с времетраене от 26.08.2022 г. до 26.09.2022 г., при начална цена от 537 400 лв.

Ето защо, жалбата от длъжника С. Н. М. срещу постановление от 04.10.2022 г. за възлагане на недвижим имот от проведена на 27.09.2022 г. публична продажба по изп. дело № 20227900400676 по описа на ЧСИ Р.М. с рег. № 790 на КЧСИ и с район на действие – СГС следва да се остави без уважение като неоснователна.

Предвид изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на ответника по жалбата сумата от 500 лв., представляваща разноски за адвокатско възнаграждение по делото.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата от длъжника С. Н. М., ЕГН: *****, срещу постановление от 04.10.2022 г. за възлагане на недвижим имот от проведена на 27.09.2022 г. публична продажба по изп. дело № 20227900400676 по описа на ЧСИ Р.М. с рег. № 790 на КЧСИ и с район на действие – СГС.

ОСЪЖДА С. Н. М., ЕГН: *****, с адрес: гр. София, бул. ***** да заплати на Г.А.А., ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ул. *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 500 лв., представляваща разноски по делото.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____