

РЕШЕНИЕ

№ 91

гр. Бургас , 31.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в
закрито заседание на тридесет и първи май, през две хиляди двадесет и първа
година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева
Върбанова
Детелина К. Димова

като разгледа докладваното от Пламена К. Георгиева Върбанова Въззивно
гражданско дело № 20212100500825 по описа за 2021 година

Производството по делото е с правно основание чл. 435 ГПК и следв. и е образувано по жалба на Д. К. К., с ЕГН: ***** и К. Д. К., с ЕГН: *****, двамата с адрес: гр. *** ул. *** № *, против Постановление за възлагане на недвижим имот изх. № 07071/18.03.2021 г. по изп. дело № 20118050400770/2011 г. на ЧСИ с рег. № 805 Станимира Николова с район на действие- района на БОС, с което собствените им недвижими имоти, а именно: 1/2 ид. част от поземлен имот с идентификатор 07079.650.65, ведно със самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.650.65.1.3, подробно описани в постановлението, са възложени на В. Ж. Н. за сумата от 104 721 лв. Твърди се на първо място, че обжалваното Постановление е незаконосъобразно, тъй като публичната продажба не била извършена надлежно, а и имуществото не било възложено по най-високата предложена цена. Заявяват, че била опорочена процедурата за наддаването, като бил нарушен чл. 489, ал. 2 от ГПК, тъй като наддавателните предложения не отговаряли на законоустановените изисквания. Не е бил спазен и реда за разгласяване на проданта по чл. 487, ал. 2 от ГПК - длъжниците не са били уведомени надлежно за същата, а и обявлението за проданта не е било поставено на определените за това места. Освен това, не бил съставен протокол по чл. 487, ал. 3 от ГПК. На следващо място, недвижимият имот бил възложен на цена, съществено по-ниска от реалната му пазарна стойност. Макар и по изп. дело да било назначено вещо лице за определяне стойността на имота, ЧСИ в нарушение на чл. 485, ал. 2 от ГПК не съобщил заключението на страните по делото. Не била връчена каквато и да било оценка, включително тази, въз основа на която била определена началната цена при извършената

публична продан. Това нарушение освен че погазвало правата им (вкл. и правото да искат извършването на нова оценка), пряко и непосредствено опорочавало определянето на началната цена при проданта, а оттам и законосъобразността на обжалваното постановление. Отделно, обжалваното Постановление за възлагане било нищожно поради факта, че процесното изпълнително дело № 770/2011 г. на ЧСИ Станимира Николова било прекратено поради настъпила перемпция, тъй като в периода от 12.12.2012 г., когато по молба на вискателя изпълнителното производство е било спряно, до 16.02.2015 г., когато отново по молба на вискателя изпълнителното производство е било възобновено, по изпълнителното дело не били извършвани никакви изпълнителни действия (в продължение на повече от 2 години), поради което производството се е прекратило на основание чл. 433, ал. 1, т. 8 от ГПК, а именно - настъпила на 13.12.2014 г. перемпция. Моли се отмяна на обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот изх. № 07071/18.03.2021 г. по изп. дело № 20118050400770/2011 г. на ЧСИ с рег. № 805 Станимира Николова с район на действие- района на БОС; моли се на основание чл. 438 от ГПК да се спре изпълнението по изп. д. № 20118050400770 по описа на ЧСИ № 805 Станимира Николова до разглеждане на жалбата.

Постъпило е становище от купувача на процесния недвижим имот- **В. Ж. Н.**, с ЕГН *****, с постоянен адрес: гр.*** ул.*** №* ет.*, с което заявява становище за неоснователност на жалбата ,като заявява конкретни доводи за това; моли оставянето ѝ без уважение.

Препис от жалбата е връчен за писмен отговор на „Банка ДСК“ ЕАД, която е универсален правоприемник на вискателя „Експресбанк“ АД / с предишно наименование „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД / след проведено вливане по реда на чл.262 ТЗ на „Експресбанк“ АД в „Банка ДСК“ ЕАД,като такъв отговор не е депозиран в законоустановения срок по изп.д.№ изп. д. № 20118050400770 по описа на ЧСИ № 805 Станимира Николова.

Представено е становище от ЧСИ Станимира Николова, в което са изложени съображения за неоснователност на жалбата. Подробно е изложена хронологията на извършените по изпълнителното дело изпълнителни действия;представено е копие на изпълнителното дело.

Съдът намира подадената жалба за допустима като подадена в законовия срок и с платена по сметка на БОС държавна такса, от легитимирани лица- длъжник по изпълнителното дело, против действия, за които законодателят е предвидил възможност за обжалване в чл.435, ал.3 от ГПК – постановление за възлагане на недвижим имот.

При разглеждане на жалбата, с която е сезиран ,настоящият съдебен състав намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От приложеното изп.дело 20118050400770 по описа на ЧСИ Ст.Николова с рег.№ 805 на КЧСИ се установява, че делото е образувано по молбата на „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК“ АД, и приложен към нея изпълнителен лист от 06.06.2011 г., издаден въз основа на Заповед за изпълнение № 3365/03.06.2011 г. по ч.гр.д.3851/2011 г. по описа на РС-Бургас, с който са осъдени солидарно ЕТ “Крисди - Кирил Кирилов” с ЕИК 812095099, с едноличен собственик К. Д. К., К. Д. К. и Д. К. К., да заплатят на взыскателя „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК“ АД, сумата от 102 863,30 евро, от която сума: 97 700,00 евро - главница, 8 163,30 евро - договорна лихва за забава, ведно със законна лихва върху главницата от 09.05.2011 г. до окончателно изплащане на вземането и 4 141,01 лв – разноски; изпълнителен лист издаден на 27.05.2011 г. от БРС на основание Заповед за незабавно изпълнение по чл.417 от ГПК по ч.гр.д.3850/2011 г. на БРС, с който се осъждат солидарно ЕТ “Крисди - Кирил Кирилов”, ЕИК 812095099, с едноличен собственик К. Д. К., К. Д. К. и Д. К. К., да заплатят на взыскателя „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК“ АД, суми както следва: 16 800 евро - главница, 2 313,88 евро - договорна лихва за забава, ведно със законна лихва върху главницата считано от 09.05.2011 г. до окончателното ѝ изплащане, и 747,68 лв разноски.

Вземането на банката е обезпечено с вписана Договорна ипотека Акт **, том *, вх.рег.№ 17****/**.**.20** г. по описа на СлВп-Бургас върху недвижим имот,представляващ: 1/2 ид.част от поземлен имот е площ от 664 кв.м., с идентификатор 07079.650.65, находящ се в гр.*** ул.*** №*, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване, ведно със самостоятелен обект в сграда със застроена площ от 114,34 кв.м., с идентификатор 07079.650.65.1.3, находящ се в гр.*** ул.*** №*, ет.2, разположен в сграда № 1, в ПИ с идентификатор 07079.650.65 и предназначение на самостоятелния обект: Жилище - апартамент, ведно с прилежащите към него части - избено помещение с площ от 11 кв.м., като недвижимият имот е собственост на длъжниците Д. К. К. и К. Д. К. придобит в режим на СИО.

На длъжниците е връчена Покана за доброволно изпълнение. Вписана е възбрана върху имота, предмет на изпълнение.

С Постановление с изх.№ 09025/14.09.2011г. е назначена съдебно-техническа експертиза за определяне на действителната пазарна цена на имота.

С протокол с изх.№ 09024/14.09.2011 г. е извършен опис на имота.

В периода от образуването на изпълнителното дело, до м.декември 2012 г. са обявени шест публични продани на ипотекирания имот, всички обявени за нестаналя поради липсата на постъпили наддавателни предложения.

В същия период с обезпечителна заповед № 336 от 21.10.2011 г. по т.д.286/2011 г. по описа на БОС, издадена съгласно определение от 21.10.2011 г., съдът е спрял изпълнителното дело срещу имуществото на ЕТ “Крисди - Кирил Кирилов”, поради откриване на производство по несъстоятелност по отношение на същия. С Молба с вх.№ 07376/04.11.2011 г. взыскателят “Сосиете Женерал Експресбанк” АД е поискал да се

продължи изпълнението на основание чл.637, ал.5 от ТЗ по отношение на ипотекарните длъжници Д.К. и К.К., като се изнесе на публична продажба 1/2 ид.част от ПИ, ведно с първи жилищен етаж и избено помещение.

На 25.04.2012 г. по делото е постъпила молба от Дора Гарелова, в качеството ѝ на синдик на ЕТ "Кридси- Кирил Кирилов", с която моли за спиране на публичната продажба по отношение на 1/2 ид.част от собствеността на К.К., с твърдение, че същата се включва в масата на несъстоятелността. На 27.04.2012 г. с Постановление с изх.№ 04384/27.04.2012 г. е спряно изпълнението на основание чл.638, ал.1 от ТЗ, срещу имущество на длъжника К.К. в качеството му на едноличен собственик на ЕТ "Крисди - Кирил Кирилов", по отношение на 1/2 ид.част от описания ПИ, като е спряна насрочената публична продажба разгласена е Обявление с изх. № 04005/10.04.2012 г.

По жалба от взыскателя "Сосиете женерал експресбанк" АД, постановлението за спиране е потвърдено с решение № III-477/28.05.2012 г. по гр.д.969/2012 г. на БОС.

Изпълнителните действия са продължили по молба на взыскателя по отношение на солидарния длъжник Д.К. и притежаваното от нея 1/2 ид.част от недвижимия имот - 1/2 ид.част от поземления имот с идентификатор 07079.650.65, ведно със самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.650.65.1.3, находящ се в гр.*** ул.*** № *, ет.*, ведно с прилежащото към него избено помещение.

В периода от м.07.2012 г. до м.12.2012 г., по отношение на недвижимото имущество притежавано от солидарния длъжник Д.К. са насрочени още 3 публични продажби, първите две – обявени за нестанаали.

По време на обявената шеста публична продажба (от 07.12.2012 г. до 07.01.2013 г.), с нарочна молба от 10.12.2012 г. (л.277) взыскателят "Сосиете Женерал Експресбанк" АД е поискал спиране на изпълнението на основание чл.432, т.2 от ГПК по отношение на солидарните длъжници Д.К. и К.К., поради влязло в сила Постановление за спиране по отношение на имуществото на ЕТ "Крисди - Кирил Кирилов" и във връзка с открито производство по несъстоятелност на ЕТ „Крисди - Кирил Кирилов”, ЕИК 812095099.

С Постановление с изх.№ 19795/12.12.2012 г. (л.279) ЧСИ Н.а е постановила на основание чл.432, ал.1, т.2 от ГПК, спиране на изпълнителното дело и на публичната продажба, разгласена с Обявление от 28.11.2012 г., т.е.изпълнението е спряно по отношение на всички длъжници по изпълнителното дело.

С Молба с вх.№ 01480/16.02.2015 г. взыскателят "Сосиете Женерал Експресбанк" АД е уведомил ЧСИ, че с Решение № 350/04.12.2014 г. по т.д.286/2011 г., БОС е прекратил производство по несъстоятелност на ЕТ "Крисди - Кирил Кирилов" и е постановил заличаването му от Търговския регистър, поради което взыскателят е поискал да се продължат изпълнителните действия по отношение на целия ипотekiран в полза на взыскателя недвижим имот, описан по изпълнителното дело. С постановление с изх.№ 03240/17.03.2015 г. е постановено продължаване на изпълнителните действия към имуществото в цялост.

След възобновяването на изпълнителните действия към ипотекирания в полза на вискателя недвижим имот, на същия е извършен оглед в присъствието на вещо лице и е изготвена експертна оценка за пазарна стойност на имота - 228 000 лв., приета от ЧСИ.

Отново е насрочена публична продан - за периода от 22.04.2015 г. до 22.05.2015 г., обявена за нестана, поради липса на постъпили наддавателни предложения.

В последващия период – от м.05.2015 г. до м.декември 2017 г. по изпълнителното дело са насрочени още десет публични продани, обявени за нестана.

На 01.12.2017 г. е постъпила молба от вискателя за насрочване на нова публична продан. Изготвено е ново експертно становище от вещо лице, прието на 28.12.2017 г. от ЧСИ и е определена пазарна цена 124 000 лв. С Обявление от 02.01.2018г. е насрочена (единадесета) публична продан за времето от 12.01.2018 г. до 12.02.2018 г. при начална цена 99 200,00 лв. (80% от оценката на вещото лице).

На 09.01.2018 г. длъжникът Д.К. е оспорила (вх.№ 314/09.01.2018 г.) експертната оценка на вещото лице Ивайло Ненков на основание чл.485, ал.2 от ГПК; посочено е вещо лице, което да изготви повторна експертна оценка; представен е документ за платени разноси. Със Съобщение изх.№ 1295/17.01.2018 г. ЧСИ е уведомил длъжника Д.К., че оспорването на оценката по реда на чл.485, ал.2 от ГПК е неоснователно, респ.отказано е извършването на повторна експертна оценка.

Единадесетата публична продан е обявена за нестана, поради липса на постъпили наддавателни предложения.

Междувременно, по подадена от длъжника Д.К. жалба (вх.№ 1102/24.01.2018 г.), с решение № V-280/16.04.2018 г. по в.гр.д.461/2018 г. по описа на БОС, съдът е отменил действията на ЧСИ, обективирани в отговор с изх.№ 1295//17.01.2018 г., представляващи отказ за извършване на нова оценка по реда на чл.485 от ГПК и е върнал изп.дело за изготвяне на повторно заключение.

С молба от 16.03.2018 г. вискателят “Сосиете Женерал Експресбанк” АД е поискал насрочване на нова публична продан/дванадесета/, която е насрочена за времето от 16.04.2018 г. до 16.05.2018 г. при начална тръжна цена 89 280 лв (90 % от предходната цена).

С обявление от 30.03.2018 г., публичната продан е спряна.

С Постановление с изх.№ 9317/18.04.2018 г. е възложено на вещо лице “Сюрвейанс” ЕООД, ЕИК 102124599, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност с рег.№ 901300020/23.10.2013 г. на КНОБ, да изготви повторна Експертна оценка на процесните недвижими имоти. На 25.04.2018 г. е представена експертна оценка от “Сюрвейанс” ЕООД, приета от ЧСИ (вх.№ 5805/25.04.2018 г.).

С протокол с изх.№ 12772/30.05.2018 г., на основание чл.485, ал.3 и ал.4 от ГПК, е определена начална тръжна цена на недвижимия имот - 120 712,40 лв, на база осреднени оценки: оценката на вещо лице Ивайло Ненков с вх.№ 18403/28.12.2017 г. с определена пазарна цена 124 000 лв и оценката на “Сюрвейанс” ЕООД с вх.№ 5805/25.04.2018 г. с

определена пазарна цена 177 781 лв.

С обявление с изх.№ 12776/31.05.2018 г. е насрочена нова публична продажба, за периода от 06.06.2018 г. до 06.07.2018 г. при началната тръжна цена на имота 120 712,40 лв. Публичната продажба е обявена за нестана, поради липса на постъпили наддавателни предложения.

На 16.07.2018 г. вискателят е поискал насрочване на нова публична продажба. С обявление от 28.08.2018 г. е насрочена нова публична продажба за времето от 10.09.2018 г. до 10.10.2018 г. при начална тръжна цена 108 641,16 лв (90 % от предходната цена). Публичната продажба е обявена за нестана.

На 17.10.2018 г. вискателят е поискал насрочване на нова публична продажба. Изготвено е ново Експертно становище на вещо лице, прието с вх.№ 16762/14.11.2018 г. и е определена пазарна цена на имота 133 000 лв. С обявление от 14.11.2018г. е насрочена публична продажба за времето от 20.11.2018 г. до 20.12.2018 г. при начална цена 106 400 лв (80 % от оценката на вещото лице). Публичната продажба е приключила като нестана, поради липса на постъпили наддавателни предложения.

По искане на вискателя от 08.01.2019 г. с обявление от 07.03.2019 г. е насрочена публична продажба за времето от 18.03.2019 г. до 18.04.2019 г. при начална цена 95 760 лв (90 % от предходната цена). Публичната продажба е обявена за нестана.

На 12.06.2019 г. е постъпила молба от вискателя за насрочване на нова публична продажба. Изготвено е ново експертно становище с определена пазарна цена 110 100 лв. С обявление № 19130 от 31.07.2019 г. е насрочена публична продажба за времето от 02.08.2019 г. до 02.09.2019 г. при начална цена 88 080 лв (80 % от оценката на вещото лице/- л. 851 от копие от изп.д.

На 05.08.2019 г. по делото е постъпило оспорване (вх.№ 13572/05.08.2019 г.) от длъжника Д.К., с което на основание чл.485, ал.2 от ГПК длъжницата възражава против заключението на вещо лице Ивайло Ненков. Посочено е вещо лице "Сюрвейанс" ЕООД, което да изготви повторна експертна оценка. Не е приложено доказателство за внесени разноси за извършване на повторно експертно заключение. Със съобщение с изх.№ 20295/12.08.2019 г. ЧСИ е уведомила длъжника Д.К., че оспорването на оценката по реда на чл.485, ал.2 от ГПК е неоснователно, т.к на основание чл.485, ал.2 от ГПК на оспорване подлежи заключение на вещо лице при извършване на първа публична продажба в изпълнителното производство (чл.485, ал.6 от ГПК).

Срещу отказа да се извърши повторна експертна оценка по реда на чл. 485, ал.2 от ГПК е постъпила Жалба с вх.№ 14498/ 14.08.2019 г. от длъжника Д.К..

С молба с вх.№ 14858/19.08.2019 г. длъжникът Д.К. е поискала и прекратяване на изпълнителното дело на основание чл.433, ал.1, т.8 от ГПК по отношение на нея, по съображения, че в периода от 2012 г. до 2015 г. не са извършвани изпълнителни действия. Със съобщение с изх. № 21917/22.08.2019 г. до длъжника Д.К., ЧСИ е отказала прекратяване на изпълнителното производство.Срещу отказа на ЧСИ да се прекрати изпълнителното

производство на основание чл.433, ал.1, т.8 от ГПК е постъпила Жалба с вх.№ 15809/ 29.08.2019 г. от длъжника Д.К..

По така посочените по-горе два отказа на ЧСИ: отказ да се извърши повторна експертна оценка по реда на чл. 485, ал.2 от ГПК и по отказа на ЧСИ да се прекрати изпълнителното производство на основание твърдяна настъпила перемпция, в БОС е било образувано гр.д.№ 1648/2019г. по описа на БОС,по което с Решение № IV-1031 от 21.11.2019г. двете жалби на Д.К., а именно: жалба вх.№ 14498/ 14.08.2019 г. и жалба с вх.№ 15809/ 29.08.2019 г., са оставени без уважение.

Междувременно, публичната продан, насрочена с обявление от 31.07.2019 г. за времето от 02.08.2019 г. до 02.09.2019 г. е обявена за нестанала, поради липса на постъпили наддавателни предложения.

На 12.09.2019 г. е постъпила молба от взыскателя “Сосиете Женерал Експресбанк” АД , с която желае насрочване на нова публична продан.

Насрочена е нова публична продан с обявление № 30723/ 26.11.2019г. в периода от 10.12.2019г. до 10.01.2020г. с начална цена 79 272 лева, за което солидарните длъжници са уведомени на 06.12.2019г. /л. 908/. Проданта е обявена за нестанала поради липса на депозиранни наддавателни предложения.

С молба на взыскателя от 16.01.2020г./л. 914,т.3 от копие от изп.д./ е поискано насрочване на нова публична продан с нова начална цена.

С Постановление от 30.01.2020г. на ЧСИ Станимира Н.а е назначена съдебно-техническа експертиза с вещо лице Ивайло Дочев Ненков, което да даде заключение за пазарната оценка на имота, с цел насрочване на нова публична продан.Вещото лице е определило пазарна цена на имота в размер на 97 600 лева.

ЧСИ е насрочил публична продан на имота от дата 06.03.2020г. до 06.04.2020г. с цена, от която да започне проданта- 78 080 лева.

С Молба с изх. № 6478/ 25.03.2020г. публичната продан е спряна от ЧСИ на основание чл.5, ал. 1 от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на НС от 13.03.2020г./ вж. л. 937, т.ІІІ от копие на изп.д./.

Междувременно по реда на чл.262 ТЗ е настъпило вливане на „ЕКСПРЕСБАНК“ АД в „Банка ДСК“ЕАД,поради което последната става универсален правоприемник на „ЕКСПРЕСБАНК“ АД/ с предишно наименование „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД/.

Насрочена е с обявление изх.№ 12128/25.07.2020г. нова публична продан от 14.08.2020г. до 14.09. 2020г. с начална цена, от която да започне проданта- 78080 лева. На 08.09.2020г. в кантората на ЧСИ Станимира Николова е постъпила молба с вх. № 10429 /вж. л. 961 ,т.ІІІ от копие от изп.д./,молбата предявена от солидарния длъжник К. Д. К., с искане за прекратяване на и.д № 20118050400770 и отмяна на Обявление № 12128/ 25.07.2020г. за публична продан по горепосоченото изпълнително дело, които искания ЧСИ е намерил за неоснователни с отговор с изх. № 15843 от 11.09.2020г.

Проданта , насрочена от 14.08.2020г. до 14.09.2020г, е обявена за нестанала поради липса на депозиранни наддавателни предложения.

На 18.09.2020г. е входирана молба от взыскателя Банка ДСК АД за насрочване на нова

публична продан с начална цена на 90 % от предходната.

С Обявление № 20352 от 03.11.2020 г. е насрочена публична продан за времето от 09.11.2020 г. до 09.12.2020 г. при начална тръжна цена- 70 272.00 лв. Проданта е обявена за нестана поради липса на депозирани наддавателни предложения.

На 16.12.2020г.е постъпила молба от Банка ДСК ЕАД, с която взискателят желае насрочване на нова публична продан. С Постановление от 16.01.2021г. е назначена съдебно-техническа експертиза, която да се изготви от вещото лице Ивайло Ненков за даване заключение за пазарната цена на имота;изготвено е ново Експертно становище на вещо лице с определена пазарна цена 86000.00 лева.

С Обявление № 2393 от 26.01.2021 г. е насрочена публична продан за времето от 01.02.2021г. до 01.03.2021г. при начална тръжна цена- 68.800 лева /вж. л. 1015,т.ІІІ от копие от изп.д./Видно от приложени по делото молба с вх.№ 200-00-83827.01.2021г. на Община-Бургас и вх.№ 97/27.01.2021г. на РС-Бургас, ЧСИ е разгласил проданта със залепване на обявление на съответните места в районния съд и Общината по местонахождението на имота, като в Протокол от 26.01.2021г. е обективирала извършването на проверка на документите в делото относно разгласяване на проданта, като е установила,че изготвените обявления са поставени на определеното за целта място в кантората на ЧСИ, по местонахождението на недвижимия имот, предмет на публичната продан, на определеното място за поставяне в сградата на Община-Бургас и на определеното място в сградата на Районен съд-Бургас, както и на интернет-страницата на Окръжния съд по местоизпълнението.

Видно от изпратеното копие от изп.дело, постъпили са две наддавателни предложения, а именно: 1/ наддавателно предложение за сумата от 70 128 лева от В. Ж. Н., придружено с документ за внесен депозит и 2/ наддавателно предложение от М.К.Ж. за сумата от 70321 лева,придружено с платежно нареждане за внесен депозит. Видно от протокол от 02.03.2021г. за обявяване на постъпилите наддавателни предложения / л. 1027, т.ІІІ от копие от изп.д./, наддавачът В. Ж. Н.,предложил цена от 70128 лева,впоследствие е предложил последователно цена както следва: 77 201 лева; 90 961 лева и 104721 лева. Наддавачът М.К.Ж. ,предложил цена от 70321 лева, е предложил последователно цена от 84081 лева и 97 841 лева. ЧСИ е обявил за купувач наддавача с предложената най-висока тръжна цена на процесния имот, а именно: В. Ж. Н. за сумата от 104 721 лева(сто и четири хиляди седемстотин двадесет и един лева).

С Постановление за възлагане на недвижим имот с изх.№ 07071/18.03.2021г. гореописаният недвижим имот е възложен на В. Ж. Н.. Постановлението е връчено на длъжниците по делото на 13.04.2021г.

На 26.04.2021г.е входирана Жалба с вх.№ 7781/26.04.2021г. от Д. К. К. и К. Д. К., по която е образувано настоящето дело.

Бургаският Окръжен съд, като взе предвид въведените от жалбоподателите оплаквания, установената по делото фактическа обстановка и разпоредбите на закона, намира жалбата за неоснователна по следните съображения:

Разпоредбата на чл.435, ал.3 от ГПК предоставя възможност за защита чрез обжалване от длъжника на процесуално незаконосъобразни действия на съдебния изпълнител при провеждане на публичната продан, като целената защита би могла да се постигне ако се установи, че наддаването не е било извършено надлежно или поради това, че

имуществото не е възложено на най-високата предложена цена.

В жалбата, макар и бланкетно изложени, без посочване на съображения и мотивировка за твърденията на жалбоподателите, се твърди:

- опорочаване на процедурата по наддаване;
- нарушаване на чл.489,ал.2 ГПК-че наддавателните предложения не отговаряли на законоустановените изисквания-т.е. са невалидни;
- неспазване реда за разгласяване на проданта по чл. 487, ал.2 ГПК- длъжниците не били уведомени надлежно за същата, а и обявлението за проданта не било постановено на определените за това места, както и че не бил съставен протокол по чл.487,ал.3 ГПК;
- процесният имот бил възложен на цена, съществено по-ниска от реалната му пазарна стойност.

Двете основания, посочени в разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК, очертават рамките на проверката, която съдът, с оглед посочените в жалбите възражения, следва да извърши по отношение на атакуваното действие. Съдът следва да съобрази и общите правила, валидни за надлежното провеждане на всяко принудително действие, тъй като изпълнението спрямо недвижимите вещи не изключва прилагането на общите правила на изпълнителното производство.

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.

При съобразяване на разясненията в Тълкувателно решение № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС следва, че под ненадлежно извършено наддаване се има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения в действията, предхождащи тази процедура.

Ето защо, проверката, която съдът извършва по отношение на постановлението за възлагане, се свежда до спазване на процедурата по наддаването - дали са изпълнени разпоредбите на чл. 489, чл. 490 и чл. 492 ГПК и дали имуществото е възложено по най-високата предложена цена.

За законосъобразното провеждане на публичната продан е необходимо явилите се наддавачи да са внесли дължимия задатък и да са направили валидни по смисъла на чл. 485 ГПК във връзка с чл. 468, вр. чл. 489, ал. 6 ГПК наддавателни предложения.

За да е налице незаконосъобразност на наддаването като процесуално действие, налагащо неговата отмяна, същото следва да съдържа съществени пороци, водещи до накърняване основните права на обжалващия. Нарушения от такъв характер са напр. участието на наддавачи, нямащи право да участват по закон; участие на наддавачи, които не са внесли задатък и не са освободени от внасянето му, не са направени валидни по смисъла

на закона наддавателни предложения, имуществото не е възложено на най-високата предложена цена, проданта не е проведена в сградата на районния съд и т.н. На следващо място,макар и в закона да не се съдържа легално определение на термина „наддаване“, от разпоредбите на [чл. 474](#), [чл. 481](#), [чл. 489](#) и [чл. 492](#) от ГПК е видно, че под такова се разбира само процедурата по определяне на най-високата предложена цена и определянето въз основа на нея на купувач на вещта или имота.

В случая не се твърди и не се установява наддавачите да не са имали право по закон да участват в публичната продан; установява се наддавачите да са внесли определения задатък; направените от всеки един от тях наддавателни предложения са валидни по смисъла на закона/ никакви конкретни твърдения в обратна посока не се изтъкват от жалбоподателите/ ; съгласно чл.489,ал.4 ГПК те са входирани в канцеларията на РС-Бургас/ДСИ/ с поставен входящ номер, дата и час на постъпване; протоколът за обявяване на наддавателните предложения с изх. № 5403/02.03.2021г. /л. 1027 от копие от ИД/ не е оспорен и съответно не е опроверган от жалбоподателите в частта, с която в която е извършено удостоверяване, че ЧСИ е отворил постъпилите наддавателни предложения, постъпили в запечатани пликове; предложените от наддавачите цени за продавания имот не са под началната, както и не надхвърлят началната с повече от 30 на сто;при провеждане на устното наддаване ЧСИ е спазил процедурата по чл. 492,ал.2 ГПК, като е отразявал всяко от предложението в протокола с положен за това подпис от наддавача и след изчерпване на предложенията за купувач на имота е обявен този наддавач, който е предложил най-висока цена.

Както бе посочено по-горе,жалбоподателите твърдят, че атакуваното постановление за възлагане на недвижим имот е незаконосъобразно поради обстоятелството, че публичната продан е нередовно разгласена и че жалбоподателите не са редовно уведомени. С оглед приетото в т. 8 от Тълкувателно решение № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, 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 проверката при обжалването на постановлението за възлагане. Поради това от обжалване са изключени предварителните действия по насрочване на проданта и определяне на началната цена, въз основа на която да се извърши публичната продан. В този смисъл и по аргумент от [чл. 435, ал. 3, пр. 3](#) от ГПК твърденията за нарушение на разпоредбите на [чл. 485](#) и [чл. 468](#) от ГПК,които касаят не действия по наддаването, единствено подготвят наддаването, но не са част от него и като такива излизат извън предметния обхват на допустимата съдебна проверка. Независимо,че тези възражения не представляват част от проверката по чл. 435,ал.3,предл.последно ГПК, същите се явяват и изцяло неоснователни, тъй като, както се посочи по-горе, съдът установи от книгата по изпратеното копие от изп.дело спазване от ЧСИ нормата на чл. 487,ал.2-3 ГПК. В тази връзка следва да се отбележи, че законодателят не въвежда като изискване лично и нарочно уведомяване на длъжниците по изпълнителното дело за насрочената публична продан,в каквато насока е изтъкнато оплакване от същите.

Не подлежат на разглеждане в настоящето производство твърденията на жалбоподателите за нищожност на Постановлението за възлагане по съображения, че процесното изпълнително дело било прекратено поради настъпила перемпция. На първо място това е така, тъй като в производството по обжалване действия на съдебния изпълнител от длъжниците по изпълнителното дело по реда на чл. 435, ал. 3, предл. посл. ГПК съдът е ограничен от разглеждане на лимитативно посочените от законодателя основания за обжалване Постановлението за възлагане, каквито са : че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най - високата предложена цена. На второ място, иск за прогласяване нищожност на публичната продажба и на постановлението за възлагане законодателят не е предвидил, както е изтъкнато в Определение № 28 от 23.01.2012 г. на ВКС по ч. гр. д. № 497/2011 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Бонка Дечева. На трето място, жалбоподателите не се позовават на нови факти и обстоятелства, които да са настъпили след влизане в сила на Решение № IV-1031/21.11.2019г., постановено по гр. д. № 1648/2019г. по описа на БОС, с което е оставена без уважение жалба срещу отказа на ЧСИ да прекрати изпълнителното производство по наведени доводи за настъпила перемпция.

По изложените съображения крайният извод на БОС е, че продажбата е извършена в съответствие с изискванията на закона и не страда от пороците, заявени от жалбоподателите.

При това положение жалбата на Д. К. К. и К. Д. К. против Постановление за възлагане на недвижим имот изх. № 07071/18.03.2021 г. по изп. дело №20118050400770/2011 г. на ЧСИ с рег. № 805 Станимира Николова с район на действие- района на БОС, с което собствените им недвижими имоти, а именно: 1/2 ид. част от поземлен имот с идентификатор 07079.650.65, ведно със самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.650.65.1.3, подробно описани в постановлението, са възложени на В. Ж. Н. за сумата от 104 721 лева, е неоснователна и като такава следва да се остави без уважение.

При този изход на делото искането на жалбоподателите по чл. 438 ГПК за спиране на изпълнението е неоснователно и следва да се остави без уважение.

Мотивиран от изложеното Бургаският Окръжен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ уважение жалбата на Д. К. К., с ЕГН: ***** и К. Д. К., с ЕГН: *****, двамата с адрес: гр. *** ул. *** № *, против Постановление за възлагане на недвижим имот изх. № 07071/18.03.2021 г. по изп. дело №20118050400770/2011 г. на ЧСИ с рег. № 805 Станимира Николова с район на действие- района на БОС, с което собствените им недвижими имоти, а именно: 1/2 ид. част от поземлен имот с идентификатор 07079.650.65, ведно със самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.650.65.1.3, подробно описани в постановлението, са възложени на В. Ж. Н. за сумата от 104 721 лева.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателите Д. К. К., с ЕГН: ***** и К. Д. К., с ЕГН: *****, двамата с адрес: гр. *** ул.*** № *, за спиране на изпълнението на основание чл.438 ГПК.

Настоящото решение е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____