

РЕШЕНИЕ

№ 113

гр. Пазарджик , 23.08.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК в закрито заседание на двадесет и трети август, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Ирина Ат. Джунева

Членове: Албена Г. Палова
Мариана Ил. Димитрова

като разгледа докладваното от Албена Г. Палова Въззивно гражданско дело № 20215200500575 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.435, ал.3 от ГПК. Образувано е по жалба на С. Ц. АР. от с.Д., ул.“М.“ № 6 – длъжник по изп.д. № 33/2011 г. по описа на ДСИ при РС-Велинград, против постановление за възлагане на недвижим имот от 03.06.2021 г. Във въззивната жалба се твърди, че видно от Разпореждане от 22.1.2017 г., съдебният изпълнител е възобновил производството по изпълнително дело № 33/2011 г. и в тази връзка е насрочил – първа по ред публична продан за периода от 04.12.2017 г. до 04.01.2018 г. Жалбоподателят счита, че съгласно разпоредбата на чл. 485, ал. 1 в този случай СИ е следвало да определи оценка на имота по правилата на чл. 485, ал. 1 ГПК чрез назначаване на вещо лице и да определи начална цена от която ще започне наддаването по реда на чл. 485, ал. 4 ГПК - 80 на сто от стойността на имота. Вместо това обаче и въпреки, че е насрочил първа по ред продан, СИ е определил цената от която ще започне наддаването по реда на чл. 494, ал. 2 ГПК, а именно: 90 на сто от началната цена. По този начин като краен резултат не се било стигнало до възлагане на имотите по най-високата предложена цена, тъй като "предлагането" е започнало при изначално незаконосъобразно определяне на начална цена.

Съгласно общата разпоредба на чл. 485 ал. 2 от ГПК се предвиждало в рамките на седемдневен срок от момента на съобщаването на страните по изпълнението от съдебния изпълнител за изготвената оценка по заключението на вещото лице те да могат да оспорват цената и да искат определяне на нова цена от друго вещо лице. Същевременно в разпоредба чл. 467 ал. 3 от ГПК която била специална и била относима в хипотезата на извършване на опис на

недвижими вещи, била предвидена друга процедура по съобщаването на оценката на страните, която освен че акцентирала на първо място за редовното уведомяване на страните по изпълнението за насрочения опис на недвижимите вещи като ден и час и място на опис, от друга страна вменила в задължение на съдебния изпълнител в случаите, когато оценката не се определяла веднага, а с помощта на вещо лице, тоест с отложено във времето определяне на цената след опис, да посочи изрично в протокола за опис датата, на която съдебният изпълнител ще предяви на страните изготвеното заключение на оценителя-експерт и определената от него пазарна цена на имотите, предмет на предстоящата публична продажба. Вписването на тези обстоятелства в описания протокол от страна на съдебния изпълнител елиминирало задължението на същия да изпраща съобщения до страните за оценката на имотите според заключението на вещото лице, съгласно чл. 485 ал. 2 от ГПК. Достатъчно било на датата, определена в описания протокол за предявяване на оценката, съдебният изпълнител реално да я е предявил на явилите се страни и да им укаже, че от този момент за тях започва да тече срока за оспорването ѝ и за подаване на искане за нова оценка. Ако съдебният изпълнител не е посочил в описания протокол датата на предявяване на оценката, тогава той следвало да уведоми нарочно страните за това по общия ред на чл. 485 ал. 2 от ГПК. В конкретния случай обаче съдебният изпълнител бил извършил опис на имота преди сочените законодателни изменения, поради което за него било налице задължение да изпрати на страните изготвеното заключение от вещото лице, както и да им даде указания за възможността да оспорят същото по реда на чл. 485, ал. 2 ГПК.

След въвеждането на цитираните законодателни изменения СИ е провел четири нови продажби /с изготвянето на нова оценка/, но нито една от оценките нито била съобщавана на длъжниците, нито им била указана възможността да бъде оспорена. По този начин жалбоподателят бил лишен от възможността да оспори оценката, каквато съдебният изпълнител принципно съгласно настъпилите законодателни изменения е дължал да възложи на 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 ЗСВ. Пропускът да го извърши се бил отразил на законосъобразността на продажбата. По делото не били налице каквито и да било доказателства, че оценката е изпращана или поне длъжникът е бил уведомяван, че такава е изготвена. Така атакуваното постановление за възлагане било резултат от продажба при оценка, която не била надлежно съобщена и определена и това довело до опорочаване на публичната продажба. В този смисъл наддаванията при публичната продажба не били надлежно извършени, като били започнали при неправилно определена начална цена.

В случая не била налице и актуална оценка на процесния имот въз основа на която да бъде определена началната цена. Действително по делото било депозирано и прието заключение на вещо лице, но липсвала надлежна

информация в какво състояние се е наМ.ал процесният имот при насрочването на проведената публична продаж, нямало данни как се е променило търсенето, предлагането на имоти, в какъв ценови диапазон са се движели цените на такива имоти. В процесния случай ДСИ не бил извършил опис на имота, не бил изследвал състоянието му към момента на обявената последна продаж, както и пазарната конюнктура към този момент нито лично, нито чрез вещото лице. Изминалият период от време от първоначалното остойностяване на имота до насрочването на публичната продаж налагало да се отчетат отново реалните условия на пазара на недвижими имоти в съответния район, състоянието и вида на имота, способността имотът да се продаде в сравнително кратки срокове, да се съобразят и други пазарни фактори при определяне на стойността на имота.

Съгласно разпоредбата на чл. 492, ал. 1 ГПК в началото на работния ден след изтичането на срока за подаване на писмени наддавателни предложения на определеното място в сградата на районния съд съдебният изпълнител в присъствието на явилите се наддаватели обявява постъпилите наддавателни предложения, за което съставя протокол. В него се вписват наддавалите и наддавателните предложения по реда на отварянето на пликите. В протокола по чл. 492, ал.1 от ГПК, който по своя характер бил официален свидетелстващ документ, следвало да бъде удостоверено по безспорен начин кои са наддавачите, които са го подписали, какъвто не е настоящия случай. В закона е заложено изискването обявеният за купувач да подпише протокола, с който съдебният изпълнител го обявява за такъв. Видно от приложения в преписката протокол, същият не бил подписан от лицето, обявено за купувач, следователно не било спазено законовото изискване. Това било отделно отменителното основание по чл. 435, ал. 3 от ГПК, а именно че наддаването не е извършено надлежно и процесният имот не е възложен по най-високата предложена цена.

Съгл. чл. 489, ал. 4 ГПК предложенията се подават в канцеларията на районния съд, което се отразява във входящия регистър. От анализа на горните разпоредби следвало, че наддавателното предложение, което се подава в канцеларията на районния съд трябва да е в запечатан плик и че именно пликът (с наддавателното предложение и квитанцията за платения задатък) се подава в канцеларията на районния съд и върху плика трябва да бъдат отбелязани регистрационния му номер и датата, на която е подаден в регистратурата на съответния районен съд и регистриран в регистъра по чл. 28 от Правилника за администрацията в съдилищата. Отбелязването върху самия плик на входящия номер и дата, извършено от длъжностното лице - регистратор при съответния РС, има удостоверителна функция, че пликът, с който е подадено наддавателното предложение е бил запечатан при подаването му, че именно това е подаденото наддавателно предложение и че именно то е регистрирано в районния съд, т. е., входящият номер трябва да е поставен върху самия плик за да е ясно, че за този плик се отнася съответното

вписване във входящия регистър. С други думи изискването за отбелязването на регистрационния номер и дата върху самия плик е гаранция срещу възможността наддавателното предложение да бъде подменяно впоследствие. Затова и входящият номер и печат, удостоверяващ датата на подаването, трябва да са поставени върху самия плик. Не поставянето на регистрационен номер и печат върху самия плик с наддавателното предложение изключвало удостоверяването, че това е действително представения на посочената дата запечатан плик с наддавателно предложение и не може да бъде ценено като гаранция срещу възможността наддавателното предложение да бъде подменяно впоследствие. В случая тези разпоредби не били спазени.

Искането е да бъде постановено съдебно решение, с което да се отмени постановление за възлагане на недвижим имот „Х.С.“ във връзка с проведена публична продажба състояла се в периода 08.02.2021 г. - 08.03.2021 г. и с протокол от 09.03.2021 г., издадено изпълнително дело № 20115210400033, по описа на ДСИ при РС- Велинград Д.К..

В законния срок е постъпил писмен отговор от КОЛЕКТ БГ” ЕАД, ЕИК 203693558, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Рачо Петков Казанджията” № 4, ет. 6, чрез гл. юрисконсулт П.Т., с искане въззивната жалба да бъде оставена без уважение. В отговора се твърди, че за насрочването на процесната публична продажба от 08.02. до 08.03.2021 г. взискателят Общинска банка бил надлежно уведомен с писмо изх.№ 301/22.01.2021 г. по описа на СИС при РС-Велинград, вх.№ на банката 541/26.01.2021 г., към което съобщение бил приложен и доклада за извършената оценка от вещо лице Г.С.Д., притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100264/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България. Определената от ВЛ пазарна оценка била на стойност 721 000 лв. и съгласно правилата на чл.485, ал.4. извършването на публичната продажба било обявено за периода с начална дата 08.02.2021 г. и крайна дата 08.03.2021 г. при начална цена на продажба, равняваща се на 80 % от пазарната оценка, а именно 576 800 лв. Поради липса на други наддавателни предложения, законосъобразно съдебният изпълнител обявил за купувач „Колект БГ“ АД. За изготвеното постановление за възлагане по чл.492 ГПК взискателят бил уведомен от ДСИ при РС Велинград изх.№ 2405/03.06.2021 г. Във връзка с издаване на постановлението за възлагане, „Колект БГ“ АД било заплатило по сметка на Районен съд Велинград сумата 3 600 лв. държавна такса на основание чл.50 от ТДТССГПК и сума в размер на 15 862.00 лв. в полза на Община Велинград - местен данък, дължим при придобиването на имота. Твърди също, че не съществува изискване от лично явяване на наддавача, когато е единствен. Протоколът се подписва от наддавачите само ако са повече от един и на основание чл.492, ал. 2 от ГПК се пристъпи към устно наддаване.

Постъпило е и писмено становище на ДСИ при РС-Велинград с искане

жалбата да бъде оставена без уважение.

Окръжният съд след като се запозна с твърденията, изложени във въззивната жалба и писмения отговор, като обсъди и анализира събраните по делото доказателства и при спазване разпоредбата на чл.235 от ГПК, прие за установено следното:

Изп.д. № 33/2011 г. по описа на ДСИ при РС-Велинград е образувано въз основа на молба и издаден изп. лист в полза на Общинска банка АД за главница 600000 евро , лихви и разноски. На основание чл. 429 от ГПК с разпореждане от 05.03.2021 г. като взыскател е конституиран „КОЛЕКТ БГ“ АД, ЕИК 203693558, със седалище и адрес на управление град София, ул.“Рачо Петков Казанджията“ № 4, ет.6, представлявано от пълномощника П.Т., въз основа на надлежно сключен договор за цесия между първоначалния взыскател Общинска банка АД и конституирания на негово място „КОЛЕКТ БГ“ АД.

Установява се от доказателствата по делото, че с протокол от 04.11.2016 г. първата продан е обявена за нестана, като на основание чл.494, ал.1 и 2 от ГПК ДСИ е дал указания на взыскателя в 1-седмичен срок да заяви желае ли насрочване на втора по ред публична продан./лист 299 от изп.д./. На 17.11.2016 г. е постъпило искане от взыскателя за насрочване на продан, но след проведен разговор по телефона с пълномощника на взыскателя искането е оттеглено /лист 302 от изп.д./, като на 22.11.2016 г. е депозиран молба за спиране на изпълнението на основание чл.432, ал.2 от ГПК /лист 304 от изп.д./. С постановление от 23.11.2016 г. изпълнението е спряно и същото е влязло в сила на 20.12.2016г.

На 20.11.2017 г. с молба на взыскателят / лист 309 от изп.д./ е поискано възобновяване на изпълнителното производство и предприемане на действия за събиране на вземането. В тази връзка е изготвено разпореждане с изх. № 10008/22.11.2017 г. /лист 313 от изп.д./ за възобновяване, за което страните са уведомени. С разпореждане от 22.11.2017 г. е насрочена и следващата по ред - **втора публична продан.**

Следва да се посочи, че по делото са извършени множество публични продани, обявени за нестана, но съдът се спира само на онези от тях, за които жалбоподателят твърди, че е допуснато нарушение във връзка с определяне на първоначалната цена. В тази връзка следва да се посочи, че тъй като постановлението за възлагане е издадено при провеждането и приключването на последната обявена публична продан, относими към спора са само онези твърдения, изложени в жалбата, касаещи определянето на първоначалната цена по тази продан. Данните по изпълнителното дело сочат, че с молба от 15.12.2020 г. взыскателят Общинска банка е поискал провеждането на нова публична продан и определяне на нова оценка.

Докладът с новата оценка /изготвена на 18.01.2021 г./ е постъпил в канцеларията на ДСИ на 21.01.2021 г. Копие от този доклад е изпратен на длъжника С.А. и до неговата съпруга С. А.а, като и двете уведомления са получени лично от С.А. на 03.02.2021 г. Липсват данни в законния срок оценката да е била обжалвана. В тази връзка следва да се приеме за неоснователно твърдението, изложено в жалбата, че длъжникът не е бил уведомяван за оценката. Нещо повече, проследяването на доказателствата по изп.д. 33/2011 г. по описа на ДСИ при РС-Велинград дава основание на съда да приеме, че всички оценки след 27.10.2017 г., когато са влезли в сила измененията на ГПК, са довеждани до знанието на страните, но жалби срещу тях не са постъпвали. Дори обаче и да беше вярно твърдението, че не са били съобщавани на длъжника, това отново нямаше да се отрази на правилността на определянето на началната цена при провеждането на последната публична продажба, тъй като преди обявяването ѝ е извършена нова оценка, отчитаща промените в имота и пазарните условия към актуалния момент. В случай, че жалбоподателят е считал, че тези промени не са намерили отражение в изготвената оценка, и имал възможността да я обжалва – нещо, което не е направил.

С обявление без дата ДСИ е обявил провеждането на публична продажба през периода 08.02.2021 г. – 08.03.2021 г. при начална цена 576 800 лв., представляваща 80 % от пазарната оценка, определена от вещото лице при спазване разпоредбата на чл. 485, ал.4 от ГПК.

При тези данни въззивният съд на М.а за неоснователно това първо оплакване от въззивната жалба.

Неоснователни са и останалите оплаквания в жалбата. Както правилно е посочил в писмения отговор пълномощникът на възискателя, при постъпило едно единствено наддавателно предложение наддавачът не е длъжен да присъства лично при отварянето му, а то може да бъде отворено и в негово отсъствие. При липсата на повече от един наддавачи очевидно не може да бъде проведено устно наддаване, поради което и неподписването на протокола от неявили се наддавач не представлява нарушение, опорочаващо публичната продажба. Протоколът е изготвен в съответствие с изискванията на чл.492 от ГПК, а видно от приложените писмени доказателства, единственото наддавателно предложение е входирано надлежно.

В заключение следва да се приеме, че наддаването е извършено надлежно и имотът е възложен по най-високата цена, поради което жалбата се явява неоснователна, постановлението за възлагане следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно изготвено.

Като взе предвид гореизложеното, Пазарджишкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА постановление за възлагане на недвижим имот от 03.06.2021 г., издадено по изп.д. № 33/2011 г. по описа на ДСИ при РС-Велинград.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____