

РЕШЕНИЕ

№ 648

гр. Бургас, 16.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на шестнадесети декември през две хиляди
двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Росица Ж. Темелкова

Членове: Таня Т. Русева Маркова
Елеонора С. Кралева

като разгледа докладваното от Таня Т. Русева Маркова Въззивно гражданско
дело № 20212100501597 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод жалбата на Я. М.
Т. и Д. И. Т. – в качеството ѝ на длъжник в изпълнителното производство,
образувано в изпълнително дело № 20188040400148 по описа на ЧСИ Делян
Николов с рег. № 804 по описа на КЧСИ против действията на Частния
съдебен изпълнител, изразяващи се в изготвяне на Постановление за
възлагане на недвижим имот от 29.07.2021г. В жалбата се посочва, че в
нарушение на разпоредбата на чл. 487, ал. 2 от ГПК обявлението не е
разгласено, налице е нарушение в наддаването, тъй като са налице четири
самостоятелни обекта на собственост – дворно място, града със смесено
предназначение и две жилищни сгради, всеки от който има отделна оценка,
съобразно приложените по делото експертни заключения на назначеното
вещо лице. Посочва се, че публичната продаж е обявена и извършена без
посочена самостоятелна първоначална цена за всеки един от посочените
самостоятелни обекти, а е посочена цена като съвкупност от дворно място и
построените в същото три сгради – това реално лишава от възможността
други потенциални купувачи да участват в публичната продаж за определен
недвижим имот – вкл. и като подадат отделно наддавателно предложение

само за него. В жалбата се посочва, че купувачът на публичната продан не е внесъл дължимата цена, тъй като липсват категорични доказателства, че е платен необходимият задатък за участие в проданта, което е условие дадено лице да бъде допуснато до участие в наддаването и това прави наддавателното му предложение невалидно. Претендира се да бъде отменено атакуваното постановление за възлагане на недвижимия имот, делото да бъде върнато на съдебния изпълнител за продължаване на съдопроизводствените действия и да бъдат присъдени направените по делото разноски.

По делото е депозирано и допълнение към жалбата от страна на Я. М. Т. и Д. И. Т., в което се посочва, че се оспорва издаденото платежно нареждане от 28.07.2021г. за сумата от 150 361, 40 лева, представляваща доплащане на цената, за която са възложени имотите, предмет на публичната продан, тъй като върху този документ липсват съществени реквизити.

Съобщение за изготвеното постановление за възлагане на недвижимия имот и връчено на двамата жалбоподатели на 16.08.2021г. – видно от представените доказателства по изпълнителното дело (лист 1044 и лист 1045), поради което и съдът намира, че жалбата е депозиран в двуседмичния преклузивния срок (на 27.08.2021г.), внесена е дължимата държавна такса, връчени са преписи на ответните страни, поради което и същата е допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Ответната страна по жалбата – „Юробанк България“ АД със седалище гр. София депозира по делото писмено становище, в което посочва, че в разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК са лимитативно изброени основанията, въз основа на които длъжникът в изпълнителното производство може да обжалва постановлението за възлагане и предвид изложените доводи от страна на длъжниците следва да се приеме, че жалбата е недопустима. При условията на евентуалност – в случай, че съдът счете, че жалбата е допустима, то същата следва да бъде отхвърлена като неоснователна. В отговора на жалбата се посочва, че е неправилно твърдението на длъжниците, че е допуснато съществено процесуално нарушение на разпоредбата на чл. 487, ал. 2 от ГПК. Посочва се, че при насочване на изпълнението спрямо ипотекано имущество не се допуска разделяне на имота на идеални части ако в нотариалния акт изрично е посочено, че целият служи за обезпечаване на вземането. С оглед на твърденията на длъжника, че купувачът на

недвижимия имот не е внесъл задатък се представя копие от платежно нареждане, както и извлечение от сметката на ЧСИ от 22.07.2021г., за да се установи обстоятелството, че сумата е получена по сметката на съдебния изпълнител. В допълнение – към жалбата е представено и извлечение от сметката на съдебния изпълнител от 29.07.2021г., от което е видно, че е постъпила и сумата за доплащане в размер на 150 361, 40 лева. Претендира се жалбата да бъде оставена без разглеждане, а в случай, че съдът приеме, че е допустима, то при условията на евентуалност да я остави без уважение.

По делото са представени Писмени възражения от страна на В. И. И., в които се сочи, че депозираната жалба е неоснователна и следва да бъде оставена без уважение.

По делото са депозирани и Мотиви на основание чл. 436, ал. 3 от ГПК от страна на Частен съдебен изпълнител.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид разпоредбите на закона, исканията и твърденията на страните и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството по делото е образувано на 12.03.2018г. въз основа на депозирана молба от „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, със седалище гр. София против „Янитекс“ ЕООД със седалище гр. Бургас, ЕТ „Диляна – Я.Т.“ със седалище гр. Бургас и против Я. М. Т.. Към молбата за образуване на изпълнителното производство, вискателят е представил три изпълнителни листа - Изпълнителен лист № 285 от 23.01.2018г., издаден от Районен съд – Бургас по частно гр. дело № 521/2018г. по описа на Районен съд – Бургас, Изпълнителен лист № 277 от 22.01.2018г., издаден по частно гр. дело № 519/2018г. по описа на Районен съд – Бургас и Изпълнителен лист № 276 от 22.01.2018г., издаден по частно гр. дело № 520/2018г. по описа на Районен съд – Бургас, по силата на които са осъдени „Янитекс“ ЕООД със седалище гр. Бургас, ЕТ „Диляна – Я.Т.“ със седалище гр. Бургас и Я. М. Т. солидарно да заплатят на „Юробанк България“ АД със седалище гр. София определени парични суми, произтичащи от предоставени банкови кредити.

С разпореждане от 12.03.2018г., Частен съдебен изпълнител Николов е образувал изпълнително дело за събиране на сумите, посочени в представения изпълнителен титул.

По делото се установява и обстоятелството, че вземанията по

Договори за банков кредит от 13.05.2008г. (по които е издаден Изпълнителен лист по частно гр. дело № 520/2018г. по описа на Районен съд – Бургас, както и Изпълнителен лист по частно гр. дело № 521/2018г. по описа на Районен съд- Бургас) са обезпечени с учредена в полза на вискателя – „Юробанк И Еф Джи България“ АД ипотека от страна на Янка и Д. ИВ. Т. с представления по делото Нотариален акт № 49 от 21.05.2008г., нот. дело № 232/2008г. по описа на Нотариус с район на действие – Районен съд – Бургас по отношение на следните недвижими имоти – дворно място, находящо се в кв. „Д. е.“, ул. „Ю. Г.“ № * с площ от 985 кв.м., представляващ УПИ II, пл. № 1294 в кв. 68 по плана на кв. Д. е., гр. Б., който е бивш парцел XI, бивш кв. 93, ведно с построената в гореописания имот едноетажна масивна жилищна сграда, ведно с построената в южната част на гореописания имот пристройка и надстройка на жилищна сграда.

По делото е представено Копие от кадастрална карта (лист 80), от която е видно, че понастоящем дворно място, находящо се в кв. „Д. е.“, ул. „Ю. Г.“ № * с площ от 985 кв.м., представляващ УПИ II, пл. № 1294 в кв. 68 по плана на кв. Д. е., гр. Б. е с идентификатор 07079.825.203, построената в имота едноетажна масивна сграда е с идентификатор 07079.825.203.1, а построената в южната част на гореописания имот постройка е с идентификатор 07079.825.203.3 и безспорно се установява, че именно ипотекираните с цитирания нотариален акт имоти са предмет на принудителното изпълнение от страна на съдебния изпълнител.

По делото безспорно се установява, че на дата – 17.04.2018г. – видно от представления по делото Протокол за опис на недвижимо имущество (лист 167), ЧСИ Николов е извършил опис на недвижимо имущество по отношение на ипотекирания недвижим имот.

Видно от представеното изпълнително дело по отношение на посочения по-горе недвижим имот е насрочена публична продан от страна на съдебния изпълнител за периода от 10.08.2018г. до 10.09.2018г., определена е начална цена за публичната продан, но с Протокол № 28930/11.09.2018г. (лист 300), съдебният изпълнител е обявил насрочената публична продан за нестана поради неявяване на купувач.

След депозиране на нарочна молба от страна на „Юробанк България“ АД, съдебният изпълнител е насрочил нова публична продан за

периода от 21.10.2018г. до 21.11.2018г. с цена на имота в размер на 347 087, 88 лева, но с Протокол № 37718/22.11.2018г. (лист 353), съдебният изпълнител е обявил насрочената публична продан за нестанала поради неявяване на купувач.

След обявената втора нестанала публична продан – по делото е депозирана Молба от „Юробанк България“ АД със седалище гр. София, с която се отправя искане да бъде определена нова начална цена и да бъде насрочена нова публична продан на недвижимите имоти, обект на изпълнение и въз основа на депозираната молба, съдебният изпълнител е постановил Разпореждане № 4409/06.02.2019г. за назначаване на нова оценка (лист 398), след което с Обявление за публична продажба е насрочил нова публична продан за периода от 10.03.2019г. до 10.04.2019г. с начална цена на имота в размер на 301 120 лева, която също е обявена за нестанала с Протокол 13277/11.04.2019г. поради неявяване

Видно от представеното изпълнително дело са проведени редица публични продани – за периода от 17.05.2019г. до 17.06.2019г. (обявена за нестанала с Протокол № 21677/18.06.2019г.), за периода от 11.08.2019г. до 11.09.2019г.(обявена за нестанала с Протокол № 32237/12.09.2019г.), за периода от 20.10.2019г. до 20.11.2019г. (обявена за нестанала с Протокол № 40432/21.11.2019г.), за периода от 16.02.2020г. до 16.03.2020г. (обявена за нестанала с Протокол № 9166/17.03.2020г.), за периода от 08.08.2020г. до 08.09.2020г.(обявена за нестанала с Протокол № 23302/09.09.2020г.), за периода от 14.11.2020г. до 14.12.2020г. (обявена за нестанала с Протокол № 37644/15.12.2020г.)

По делото безспорно се установява, че на дата – 23.12.2020г. по делото е постъпила нова молба от „Юробанк България“ АД с искане да бъде насрочена нова публична продан на недвижимите имоти, обект на изпълнение (лист 832) и с Обявление за публична продажба на недвижим имот № 256/04.01.2021г. (лист 843), съдебният изпълнител е насрочил публична продажба за периода от 24.01.2021г. до 24.02.2021г. с начална цена на описания недвижим имот от 166 896 лева.

По делото на дата – 25.02.2021г. е изготвен Протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения по насрочената публична продан и на купувач, от който е видно, че на дата – 25.02.2021г. се е явил единствен

купувач – В. И. И., който е предложил цена за покупката на имота – 166 901 лева и съдебният изпълнител го е обявил за купувач на имота. Изготвено е и Постановление за възлагане на недвижимия имот, но с Решение № 103 от 04.06.2021г., постановено по въззивно гр. дело № 584/2021г. по описа на Окръжен съд – Бургас е отменено издаденото Постановление за възлагане на недвижимия имот от 10.03.2021г. и делото е върнато за продължаване на съдопроизводствените действия.

По делото безспорно се установява, че на дата – 23.12.2020г. по делото е постъпила нова молба от „Юробанк България“ АД с искане да бъде насрочена нова публична продажба на недвижимите имоти, обект на изпълнение (лист 832) и с Обявление за публична продажба на недвижим имот № 23433/14.06.2021г. (лист 956), съдебният изпълнител е насрочил публична продажба за периода от 26.06.2021г. до 26.07.2021г. с начална цена на описания недвижим имот от 166 896 лева.

От представеното изпълнително дело се установява, че е публикувано обявление за насрочената публична продажба на интернет страницата на КЧСИ, както и на интернет страницата на Окръжен съд – Бургас (лист 960), поставено е обявление на таблото в кантората на ЧСИ (лист 964), поставено е обявление на самия имот (лист 966), поставено е и обявление в Община Бургас (лист 969), след което съдебният изпълнител е извършил съответната преценка и е съставил Протокол за надлежно разгласяване на публичната продажба от 21.06.2021г. (лист 978), като е приел, че насрочената публична продажба е редовно разгласена.

По делото на дата – 27.07.2021г. е изготвен Протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения по насрочената публична продажба и на купувач, от който е видно, че на дата – 27.07.2021г. се е явил единствен купувач – В. И. И., който е предложил цена за покупката на имота – 167 051 лева и съдебният изпълнител го е обявил за купувач на имота. По делото е представено и копие на самото наддавателно предложение (лист 1019), от което е видно, че същото е входирано под номер 725/22.07.2021г. – 13.20 часа в регистъра на Районен съд – Бургас и е направено предложение от страна на В. И. И. за закупуването на имота за сума в размер на 167 051 лева, като към него е представено и бордеро за платен задатък (лист 1021), от което е видно, че по сметката на съдебния изпълнител е заплатена сума в размер от 16 689,

60 лева.

По делото – с вх. № 24400/28.07.2021г. е депозирана молба от страна на лицето, участвало в наддаването на публичната продан – В. И. И., с която се посочва, че представя платежно нареждане на стойност от 150 361, 40 лева – остатък от предложената цена за закупуване на имота и на 29.07.2021г., съдебният изпълнител е изготвил атакуваното Постановление за възлагане на недвижим имот, като е възложил процесния недвижим имот, предмет на публичната продан на В. И. И..

На основание чл. 435, ал. 3 от ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

По отношение на изложеното в жалбата на Я. М. Т. и Д. И. Т., съдът съобрази следното:

Действията на съдебния изпълнител, които длъжникът е оправомощен да обжалва, са лимитативно изброени в разпоредбата на чл. 435, ал. 2 и ал. 3 от ГПК. Това са постановлението за глоба и насочването на изпълнението върху несеквестрируем имот, отнемането на движима вещ или отстраняването му от имот, поради ненадлежно уведомление, както и постановлението за разноси, както и постановлението за възлагане при наличието на предпоставките на чл. 435, ал. 3 от ГПК – ненадлежно наддаване или възлагане на имота не по най-високата предложена цена.

Законосъобразността на публичната продан може да се атакува само при наличие на следните пороци: нарушаване на забраната за участие в наддаването на длъжностните лица от канцеларията на съдебния изпълнител и лицата, посочени в чл. 490 от ГПК (чл. 185 от ЗЗД), наддаването при публичната продан да не е извършено надлежно или имуществото да не е възложено по най-високата предложена цена, да е издадено постановление без купувачът да е внесъл цената по сметка на съдебния изпълнител и при липса на местна компетентност на съдебния изпълнител. Разгласяването на насрочена публична продан не е част от наддаването, поради което по смисъла на чл. 435, ал. 3 от ГПК то не може да бъде самостоятелно основание за обжалване на постановлението за възлагане и за неговата отмяна. С оглед приетото в т. 8 от Тълкувателно решение № 2/2013г. на ОСГТК на ВКС

върчването 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. 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. 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 е недопустимо жалбата срещу действията на съдебния изпълнител да се основава на твърдения за нарушение на разпоредбите на чл. 483 от ГПК и чл. 485 във връзка с чл. 468 от ГПК, тъй като същите касаят не действия по наддаването, а са такива по неговата подготовка, поради което и жалбата срещу същите е недопустима. В съответствие с гореизложеното, наддаването няма да е надлежно, ако не са спазени разпоредбите на чл. 474, чл. 481, чл. 489 и чл. 492 от ГПК, мястото на извършване на проданта, времето или периода на извършването ѝ, както и ако са участвали лица, които нямат право да наддават съгласно разпоредбата на чл. 490 от ГПК.

При това положение, съдът намира, че аргументите, изложени в жалбата, че наддаването не е извършено надлежно не могат да бъдат разглеждани и обсъждани от настоящия състав при постановяване на своето решение, тъй като на основание чл. 435, ал. 3 от ГПК постановлението за възлагане на недвижим имот не би могло да се атакува с тези съображения.

Неоснователно е и възражението за незаконосъобразност на проведената публична продан, предвид съвместната продажба на дворното място, ведно с построените в него сгради, срещу които е насочено изпълнението. За разлика от производството по несъстоятелност, при индивидуалното принудително изпълнение по ГПК принципът е всеки самостоятелен обект на собственост да се продава отделно. Този принцип обаче търпи изключения, някои от които са уредени в самия закон. Съгласно чл. 515, ал. 4 изр. 1 ГПК, наличните ценни книжа, които се продават по правилата за публична продан на имот, могат да бъдат продавани и в пакети, тъй като продавана по този начин вещта би могла да има по-голяма стойност от съставляващите го отделни ценни книги. Това следва да бъде отнесено и в

случаите когато съвместната продажба на повече от един имот ще осигури по-благоприятен резултат за всяка от страните в изпълнителното производство. Когато изпълнението е насочено срещу повече имоти, чиято стойност в комплект надвишава стойността на отделните вещи, общата им продажба не е в нарушение на правилата на ГПК, ако не е несъвместима с правилата за провеждане на публична продажба. Общата продажба не съставлява нарушение на правилата на ГПК и в случаите, когато за това са се споразумели вискателят и длъжника, без това да уврежда други кредитори на длъжника или трети лица. Когато вискателят и длъжникът са поискали общата продажба на повече от един имот с цел достигане на по-висока продажна цена и са удостоверили това обстоятелство с подписа си, съдебният изпълнител не може да откаже да обяви имотите за продажба съвместно. В разглеждания случай с молбата си за образуване на изпълнителното производство, вискателят е овластил съдебния изпълнител да определя способите за изпълнение по смисъла на чл. 18 от ЗЧСИ. Същевременно от изготвената по изпълнителното дело експертна оценка, стойността на недвижимото имущество е определена на сумата от 331 200 лева, която сума надвишава стойността на отделните недвижими имоти. С оглед целта на публичната продажба, а именно привличане на потенциални купувачи и достигането на оптимална продажна цена на продаваното имущество, съдът намира, че извършеното от ЧСИ действие по съвместна продажба на четирите самостоятелни обекта на собственост по определената от вещото лице обща цена не е незаконосъобразно. Именно по този начин е учредена и ипотеката по отношение на недвижимия имот – като един имот, който в този вид и съвкупност съответства на обезпеченото вземане и на интереса на евентуалните купувачи. Предвид изложеното, съдът намира, че наддаването е извършено надлежно, съобразно изискванията на процесуалния закон. С обжалваното постановление законосъобразно ЧСИ е възложил имота на единствения наддавач на предложената от него цена.

Единственият аргумент, въведен от жалбоподателите, който пряко се отнася до надлежното наддаване е възражението, че не е платен задатък, тъй като при основателност на това възражение би се достигнало до извода, че лицето, на което е възложен имота не би имал изначално право да вземе участие при наддаването. С оглед представените по делото доказателства, настоящият състав намира, че направеното възражение е неоснователно – по

делото са представени категорични доказателства, че сумата в размер на 16 689, 60 лева е внесена от страна на В.И. на дата – 22.07.2021г. в 12.36 часа, след което на същия ден в 13.20 часа наддавателното предложение е входирано в Районен съд – Бургас. Обстоятелството, че внесеният задатък е заплатен реално от страна на В.И. се потвърждава от представеното по делото извлечение от сметката на ЧСИ Делян Николов (представена в настоящото производство), от която е видно, че сумата в размер на 16 689, 60 лева, внесена от В.И. е постъпила по сметката на съдебния изпълнител. Това се отнася и до внесения от страна на В.И. остатък от продажна цена в размер на 150 361, 40 лева – сумата е постъпила по сметката на съдебния изпълнител и едва след това той е издал атакуваното постановление за възлагане на недвижимия имот. Пред настоящата инстанция е представено и извлечение от сметката на В.И. в Райфайзенбанк (България) ЕАД, от което е видно, че са наредени в полза на ЧСИ Делян Николов както сумата по задатъка – 16 689, 60 лева, така и сумата, платена като остатък от цената – 150 361, 40 лева, което е още едно потвърждение, че тези две суми действително са заплатени от страна на В. И. И.. При това положение, настоящият състав намира, че депозираното от страна на В.И. наддавателно предложение е валидно, той е имал валидно право да участва в наддаването и не е била налице пречка съденият изпълнител да му възложи имота, предмет на публична продажба.

Мотивиран от изложеното, БОС намира, че изложените в жалбата оплаквания са неоснователни и същата следва да бъде оставена без уважение, а делото следва да бъде върнато на съдебния изпълнител за продължаване на съдопроизводствените действия.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба с вх. № 29115/27.08.2021г. и допълнение към Жалбата с вх. № 30016/30.08.2021г. - двете по описа на ЧСИ Делян Николов с район на действие – Окръжен съд – Бургас, депозирани от Я. М. Т., ЕГН ***** – в качеството ѝ на длъжник в изпълнителното производство, образувано в изпълнително дело № 2018804040148 по описа на ЧСИ Делян Николов, както и от Д. ИВ. Т., ЕГН ***** – в качеството му на собственик на имота, по отношение на който е учредена ипотека – двамата

жалбоподатели от гр. Б., ул. „Р. Е.“ (Ю. Г.“) № * против действията на Частния съдебен изпълнител, изразяващи се в изготвяне на Постановление за възлагане на недвижим имот с изх. № 29955/29.07.2021г., по силата на което е възложен върху В. И. И. следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 07079.825.203 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, представляващ дворно място с площ от 969 кв.м., ведно с изградените в имота сграда с идентификатор 07079.825.203.1, представляваща сграда със смесено предназначение, сграда с идентификатор 07079.825.203.2, представляваща жилищна сграда - еднофамилна и сграда с идентификатор 07079.825.203.3, представляваща жилищна сграда – еднофамилна – всички по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас с административен адрес – гр. Б., кв. „Д. Е.“, ул. „Р. Е.“ № * за сума в размер на 167 051 лева.

ВРЪЩА делото на Частен съдебен изпълнител Делян Николов за продължаване на съдопроизводствените действия.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____