

РЕШЕНИЕ

№ 103

гр. Бургас , 04.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, V ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в
закрито заседание на четвърти юни, през две хиляди двадесет и първа година
в следния състав:

Председател: Вяра Ив. Камбурова
Членове: Галя В. Белева
 Александър Д. Муртев

като разглежда докладваното от Александър Д. Муртев Въззивно гражданско дело № 20212100500584 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.435, ал.3 и сл. от ГПК и е образувано по жалба подадена от Я. М. Т. и Д. И. Т., двамата от *** – ипотечарни длъжници по изп. д. № 20188040400148/2018г. по описа на ЧСИ Делян Николов с район на действие БОС, против постановление за възлагане на недвижим имот изх. № 10285 от 10.03.2021г. по посоченото изпълнително дело.

Изложени са съображения, че атакуваното постановление е незаконосъобразно. Навеждат се доводи за допуснати нарушения на правилата за разгласяване и наддаване на публичната продан. В тази връзка се сочи, че обявлението не е публикувано на интернет-страницата на БОС и то в предвидения в същата разпоредба срок, което съставлява съществено процесуално нарушение.

На второ място жалбоподателите сочат, че публичната продан е обявена и извършена без посочена самостоятелна първоначална цена за всеки един от посочените самостоятелни обекти, а при посочена цена като съвкупност от дворно място и построените в същото три сгради. Навеждат се доводи, че по този начин други потенциални купувачи са били лишени от възможността да участват в публичната продан за определен недвижим имот, вкл. и като подадат отделно наддавателно предложение само за него, което само по себе си е нарушение на закона. В тази връзка се сочи, че в производство по индивидуално принудително изпълнение чрез публична продан на недвижим имот не е предвидена компетентност на съдебния изпълнител да продава същите като съвкупност от отделни самостоятелни обекти, като последните следва да бъдат оценени поотделно, обявени поотделно и наддавателните предложения следва да бъдат насочени към всеки един, самостоятелен по характера си недвижим имот. Излагат доводи за неприложимост на правилата на чл.474, ал.1 от ГПК, респ. чл.716, ал.1 от ТЗ, с оглед различното функционално предназначение на сградите, които могат да функционират самостоятелно една от друга.

На последно място се навеждат твърдения, че купувачът на публичната продан не е

внесъл остатъка от продажната цена, след приспадане на платения по делото задатък в двуседмичния срок по чл.492, ал.3 от ГПК, който според жалбоподателите е изтекъл на 11.03.2021г.

С оглед изложеното се претендира отмяна на обжалваното постановление. Претендират се направените по делото разноски.

В срока по чл.436, ал.3 от ГПК са постъпили писмени възражения от страна на вискателя "Юробанк България" АД, който намира жалбата за частично недопустима, а по същество и неоснователна. Ангажират доказателства.

Съдебния изпълнител е изложил мотиви, в които развива подробни доводи за частична недопустимост, а по същество и неоснователност на жалбата.

По настоящото в.гр.д. № 584/2021г. е приложено фотокопие на цялото изп. дело № 20188040400148 по описа на ЧСИ Делян Николов.

Въззивният съд, след като прецени доказателствата по делото, оплакванията на жалбоподателите, становищата на другите страни по изп.дело и мотивите на ЧСИ, като взе предвид приложимото материално и процесуално право, намира за установено и доказано по несъмнен начин следното:

Жалбата е депозирана от легитимирано лице, в рамките на двуседмичния срок за обжалване по чл.436, ал.1 ГПК, поради което следва да се приеме, че същата е процесуално допустима. Разгледана по същество жалбата е основателна.

Изпълнително дело № 2018804040 по описа на ЧСИ Делян Николов е образувано по молба на "Юробанк България" АД и представен от нея изпълнителен лист, издаден въз основа на влязла в сила заповед за изпълнение № 317/19.01.2018г. по ч.гр.д. № 521 /2018г. по описа на БРС, с която "ЯНИТЕКС" ООД, е осъдено да заплати на , представлявано от Янка Мирчев Тодорова, ЕТ "Диляна – Янка Тодорова" и Я. М. Т. са осъдени да заплатят солидарно на "Юробанк България" АД, сумата от 19 256, 45 лева – главница по сключен договор за банков кредит, продукт "Бизнес помещения" № BL16896/13.05.2008г., сумата от 3 152, 29 лева – вземане за договорна лихва за периода от 22.08.2016г. до 07.11.2018г., сумата от 818, 34 лева – вземане за договорна лихва за просрочен кредит за периода от 21.08.2016г. до 15.01.2018г., сумата от 40 лева – вземане за такси за периода от 10.09.2016г. до 15.01.2018г., сумата от 557, 35 лева – вземане за застраховка за периода от 10.07.2017г. до 15.01.2018г., сумата от 450 лева – вземане за нот. Разноски за периода от 10.07.2017г. до 15.01.2018г., ведно със законовата лихва върху главницата от датата 16.01.2018г. до окончателното изплащане на вземането, сумата от 485, 49 лева за държавна такса и сумата от 1 022, 94 лева за възнаграждение за адвокат, както и по изпълнителен лист, издаден въз основа на влязла в сила заповед за изпълнение № 326/19.01.2018г. по ЧГД № 519 /2018г. по описа на БРС, по силата на който "ЯНИ ТЕКС" ЕООД, ЕТ "ДИЛЯНА- Янка Тодорова. " и Я. М. Т. са осъдени да заплатят солидарно на кредитора ТБ "Юробанк България" АД по договор за банков кредит сумата от 142 318, 68 лв., представляваща главница, сумата 26 332, 26 лева, представляваща договорна лихва за редовен клиент, начислена за периода от 22.08.2016г. до 07.11.2017г., сумата 5109, 82 лева, представляваща договорна лихва за просрочен кредит, начислена за периода от 21.08.2016 година до 15.01.2018г., сумата 78, 67 лева, представляваща такси от 10.08.2016 г. до 15.01.2018г., ведно със законната лихва върху главницата от 142 318, 68 лева, считано от датата на подаване на заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение по чл.417 от ГПК на 18.01.2018г. до окончателното й изплащане, както и сумата 7238, 10 лева, представляваща разноски и сумата от 3763, 31 лева, представляваща платен адвокатски хонорар.

Представен по делото е нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № *** издаден от нот. Любка Костадинова, по силата на който жалбоподателите са учредили в полза на кредитора "Юробанк И Еф Джи" България, договорна ипотека върху следните недвижими имоти, представляващи: дворно място, находящо се в кв. "Долно Езерово", ведно с построената в него едноетажна масивна

жилищна сграда, ведно с изградената в същият имот пристройка и надстройка на жилищна сграда – преустройство в магазин за промишлени стоки и шивашки цех, като обезпечение на три отпуснати банкови кредита. Приложени са и документи за собственост на ипотекираните имоти.

С разпореждане от 12.03.2018г. на осн. чл.434 от ГПК въз основа на приложения към молбата изпълнителен титул, ЧСИ Делян Николов е образувал изпълнително дело срещу Я. М. Т. и и ЕТ “Диляна – Янка Тодорова”, с взыскател “Юробанк България” АД.

Приложени са справки от Агенция по вписванията - Ямбол по персоналните партии на жалбоподателите за периода от 01.01.1992г. до 12.03.2018г., както и справки за притежаваната от тях недвижима собственост от АГКК – София. Приложени са и други справки касаещи имущественото състояние на длъжниците.

Представено е удостоверение от Община Бургас, според което данъчната оценка на имота е в размер на 98 727,00 лв.

След изпращане на покани за доброволно изпълнение до жалбоподателите получени от тях лично на 23.03.2018г. те са били редовно уведомени за започнато срещу тях изпълнително производство за събиране на общо задължение в размер на 356 543, 31 лв.. С поканата ЧСИ е уведомил жалбоподателите и за насрочването на опис върху ипотекираното имущество на 17 и 18.04.2018г.

С молба от 11.04.2018г., по повод подаден от взыскателя молба, ЧСИ е поискал от АВ – Бургас вписването на възбрана върху ипотекирания имот.

На 17.04.2018г. е извършен опис на процесния недвижим имот в ***, като протоколът за опис е подписан от длъжника Я.Т. и вещото лице. С постановлението за опис е възложена и оценка на недвижимия имот.

На 16.05.2018г. е постъпила експертна оценка на вещото лице Хаджиатанасов, която е определила стойност на имота в размер на 375 100, 00 лв.

На 31.05.2019г. Я.Т. е депозирала молба, с която е оспорила оценката, като е посочено вещо лице – Янко Добрев, което да изготви повторно заключение.

Представено е ново заключение за извършена оценъчна експертиза, изготвена от вещото лице Янко Добрев от 04.07.2018г., според която пазарната стойност на имота възлиза на 589 033, 00 лв.

С Протокол от 04.07.2018г., на осн. чл.485, ал.3 от ГПК, ЧСИ е определил стойност в размер на 482 066, 50лв., на осн. чл.485, ал.2 от ГПК и начална цена в размер на 385 653, 20 лв.

На насрочената от 10.08.2018г. до 10.09.2018г. публична продан на недвижим имот не се е явил купувач, поради което същата е била обявена за нестана с Постановление на ЧСИ от 11.09.2018г.

В хода на изпълнителното производство са били насрочени осем публични продани на недвижим имот, които са обявени за нестана с постановления на ЧСИ.

С Разпореждане от 20.10.2020г. ЧСИ е възложил изготвяне на актуална експертна оценка.

Представена е експертна оценка от 26.10.2020г., която е определила обща стойност на оценяваното имущество на 331 200 лв. Предвид обстоятелството, че 8 публични продани са обявени за несъстояли се, поради неявяване на кандидати за купувачи, последната от които на 09.09.2020г. с начална цена от 187 200лв., вещото лице е определила корекционен коефициент на определената стойност в размер на 0,70, а като крайна цена е посочила 231 800 лв.

Насрочена е била нова публична продан от 14.11.2020г. до 14.12.2020г. на недвижимото имущество, обявена отново за нестана с Протокол на ЧСИ от 15.12.2020г.

Приложено е обявление за публична продажба на недвижим имот изх. № 256/04.01.2021г., с посочена начална цена от 166 896, 00 лв. и срок на провеждането ѝ от 24.01.2021г. до 24.02.2021г. и отваряне на наддавателните предложения и обявяване на

купувач на 25.02.2021г.

Приложен по делото е Протокол от 12.01.2021г., подписан от деловодител при ЧСИ Делян Николов, с който е удостоверено публикуването на горепосоченото обявление за публична продажба в сайта на КЧСИ, така и обявяването на същото на интернет страницата на Окръжен съд – Бургас на осн. чл.487, ал.2 от ГПК.

Приложен по делото е констативен протокол от 18.01.2021г., изготвен от помощник ЧСИ на осн. чл.489, ал.1 от ГПК, посредством който е установено, че насрочената публична продан е редовно разгласена.

С протокол от 25.02.2021г., на осн. чл.492 от ГПК са обявени постъпилите наддавателни предложения като за купувач е обявен единствения наддавач, а именно В. И. И., направил предложение вх. № 180/24.02.2021г. с предложена цена от 166 901, 00 лв. Указано е, че купувачът е длъжен да заплати цената в 14 – дневен срок като приспадне вече внесения задатък. Приложени са наддавателното предложение, ведно с приложените към нея квитанция за платен задатък в размер на 16 689, 60 лв., както и декларация по чл.66 от ЗИМП.

По отношение на депозираната от страна на Я. М. Т. и Д. И. Т. жалба с вх. № 10463 от 31.03.2021 г. по описа на ЧСИ Делян Николов, с която се претендира да бъдат отменени действията на ЧСИ Делян Николов, изразяващи се в изготвяне на Постановление за възлагане на недвижим имот от 10.03.2021 г., БОС намира за установено следното:

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. 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. 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 жалба 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. 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 й, както и ако са участвали лица, които нямат право да наддават съгласно разпоредбата на [чл. 490 от ГПК](#). В този смисъл и Определение № 79 от 09.02.2016 г., постановено по частно гражданско дело № 24/2016 г. по описа на Апелативен съд - Бургас.

По отношение на възражението, че проданта е порочно разгласена, съдът намира, че това е част от разгласителната процедура по провеждането на проданта и не може да се изтъква като довод за ненадлежно наддаване, но въпреки това следва да се отбележи, че с Протокол от 18.01.2021г., ЧСИ е приел, че проданта е редовно разгласена, а с Протокол от 12.01.2021г. ЧСИ е удостоверил публикуването на обявлението за публична продажба от 24.01.2021г. до 24.02.2021г. на сайта на Окръжен съд – Бургас, поради което и съдът намира

оплакването за допуснато нарушение на чл.487, ал.2 ГПК за неоснователно.

Не могат да бъдат споделени и доводите на жалбоподателите за незаконосъобразност на проведената публична продан, предвид съвместната продажба на дворното място, ведно с построените в него сгради, срещу които е насочено изпълнението. Действително, 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. Законодателят е съобразил, че пакетът от ценни книжа може да има много по-голяма стойност от съставляващите го отделни ценни книги (например поради осигуряване на "блокираща квота"). Затова продажбата им в пакет е по-благоприятна както за длъжника, така и за кредитора, тъй като във всеки случай осигурява получаването на по-висока цена. Същото разрешение следва да бъде дадено тогава, 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 продан. Не води до такава несъвместимост общата продан на имоти с различни тежести върху тях, стига да е възможно да се определи каква част от достигната на проданта цена се припада на съответния имот. Щом за всеки от тях е определена начална цена, то в този случай пропорцията между първоначално определените стойности на имотите позволява да се определи припадащата се за всеки от тях част от цената, по която са възложени. Общата продан не съставлява нарушение на правилата на ГПК и в случаите, когато за това са се споразумели взыскателят и длъжника, без това да уврежда други кредитори на длъжника или трети лица. Когато взыскателят 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, взыскателят е овластил съдебния изпълнител да определя способите за изпълнение по смисъла на чл.18 ЗЧСИ. Същевременно от изготвената по изпълнителното дело експертна оценка, стойността на недвижимото имущество е определена на сумата от 331 200 лв., която сума надвишава стойността на отделните недвижими имоти. С оглед целта на публичната продан, 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. Аргумент за това, че не е бил нарушен критерия за законосъобразно провеждане на публичната продан чрез възлагане по най-високата предложена цена се черпи и от начина на учредяване на ипотеката върху процесните имоти 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.

Основателно обаче е оплакването на жалбоподателите касаещо незаплащането на цената в законоустановения срок, визиран в хипотезата на чл.492, ал.3 от ГПК. В депозираните до становища, както ЧСИ, така и взыскателят заявяват, че цената на предложения за публична продан имот е заплатена, но данни за това не могат да бъдат почерпени от приложените по делото документи, доколкото по същото не са налице каквито и да било доказателства удостоверяващи такова плащане. Същевременно е налице

разминаване в посочените от тях дати, за които се твърди да са извършени вноските, с които е била доплатена цена на имота, като за такива дати ЧСИ сочи 01.03.2021г. и 08.03.2021г., докато вискателят посочва, че това се е случило на 26.02.2021г. и на 05.03.2021г. Липсата на приложения по делото постъпления за банков превод обуславя извод за незаплащане на цената в законоустановения срок и нарушение нормата на чл.492, ал.3 от ГПК, а оттук и до незаконосъобразно възлагане на имота.

В обобщение следва да се посочи, че обжалвания акт на ЧСИ е незаконосъобразен, поради което същият следва да се отмени, а делото върне на ЧСИ за продължаване на действията по принудително изпълнение.

Така мотивиран, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Постановление за възлагане на недвижим имот изх. № 10285/10.03.2021г., издадено от Делян Николов – частен съдебен изпълнител с рег. № 804 в Регистъра на камарата на частните съдебни изпълнители, с район на действие Окръжен съд – Бургас по изпълнително дело № 20188040400148, с което е възложен на В. И. И., следния недвижим имот - поземлен имот с идентификатор № ***, ведно с изградените в него сграда с идентификатор № ***, сграда с идентификатор № ***, сграда с идентификатор № ***, като незаконосъобразно и **ВРЪЩА** делото на ЧСИ за продължаване на изпълнителните действия.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на осн. чл.437, ал.4 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____