

РЕШЕНИЕ

№ 243

гр. Враца, 03.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на трети ноември през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

Членове: Пенка П. Петрова
Калин Тр. Тодоров

като разгледа докладваното от Пенка П. Петрова Въззивно гражданско дело
№ 20221400500417 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.435 ал.3 от ГПК.

Подадена е жалба с вх. № 9779/ 01.09.2022г., от И. Н., представляващ ЕТ „АУДИ-ИЯ-92-И. Н.“; длъжник по и.д.№ 2017***0400105 по описа на ЧСИ Г. Б. против постановление за възлагане на недвижим имот от 10.08.2022 г. Счита се, че при извършване на процедурата по публичната продажба е налице нарушение, поради факта, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно. Допуснати са нарушения на императивни разпоредби на ГПК, уреждащи процедурата по извършване на публичната продан, довели до ненадлежно извършено наддаване.

В жалбата се твърди, че видно от приложените към жалбата съобщения, обявления по Изпълнителното дело - има няколко първи публични продани и няколко втори публични продани конкретно посочени жалбата. Според жалбоподателя в ГПК няма предвидена процесуална възможност, един и същи недвижим имот, да бъде предмет на 5 първи публични продани и на три втори публични продани, поради което твърди, че след първата публична продан от 08.09.2017г., всяка следваща се явява недействителна, вкл. последната, проведена на 29.07.2022г.

Счита, че е налице пълен хаос в последователността на публичните продани, вкл. оценките - пазарните такива и началната цена от която започва наддаването на всяка една от публичните продани.

Твърди още, че е налично ненадлежно обявяване на последната и предходни публични продани, поради факта, че в обявленията до 2021г., административният адрес на недвижимия имот е гр.***, нямаш нищо общо с действителния административен адрес, на който се намира същия, а след 2021г. са указани два административни адреса- горния и в Забележка: гр.***.

До 2021г. когато е посочена висока начална цена на публичните продани, указания административен адрес на недвижимия имот е гр.*** където недвижимия имот не се

намира, т.е. потенциалните купувачи, не са могли да огледат недвижимия имот, за да може същия да се продаде на висока цена - начална цена 477 180, 00 лв., при пазарна оценка 636 240лв.

Атакуваното постановление е приведено наддаване с много по - ниска начална цена -184 464 лв. и пазарна цена от 256 200лв.

Указаните два административни адреса, в Обявлението за търга на 29.07.2022г., го прави порочно и това води до опорочаване на наддаването и ненадлежащото му извършване, както и води до порочност на крайния акт - Обжалваното постановление за възлагане.

Наред с това твърди, че наддаването е започнало от необосновано ниска цена, ЧСИ безкритично е възприел пазарната цена, вкл. начална цена за наддаването. Началната цена, от която започва наддаването е на половината от данъчната оценка на недвижимия имот, която към 2013г. е 372 553лв., поради горното твърди, че началната оценка на наддаването е невярна, необоснована, непълна и необективна.

Твърди още Обявления за провеждането на търговете, не са разгласявани чрез разлепване, вкл. на обекта за продажба, с изключение на един единствен път.

С жалбата е поискано делото да бъде разглеждано в открито съдебно заседание, да бъде назначена тройна оценъчна експертиза", както и да се разпитват трима свидетели. Поискано е още да бъде изискано от Община Козлодуй актуална данъчна оценка на имота.

Към жалбата са представени копия от актове на ЧСИ Г. Б. по изп. дело № 2017***0400105, както и данъчната оценка на недвижимия имот от 2013г.

В срока по чл.436 ал.3 от ГПК писмени становища са подали другите длъжници в изпълнителното производство ЕТ"С. М. - 2000", С. Г. М. и И. Н. М.. Всички те заявяват, че нямат възражения по жалбата. Считат обжалваното изпълнително действие за незаконосъобразно, неправилно и поддържат искането, обективизирано в жалбата. поддържат изложеното в жалбата и изложените обстоятелства за нарушение на чл. 487 ал.2 ГПК, тъй като проданта не е обявена по предвидения от закона ред . Неразгласяването на публичната продан води до незаконосъобразност на постановлението, поради това, че наддаването не е извършено надлежно и не е най-високата цена.

В срока по чл.436 ал.3 от ГПК е постъпило Възражение от „АГЕНЦИЯ ЗА СЪБИРАНЕ НА ВЗЕМАНИЯ“ ЕАД, ЕИК:***, чрез пълномощника С. Д. Б. - юрисконсулт, в което изразява становище за неоснователност на изложените твърдения в депозираната жалба, поради следното:

Проведената публична продан е извършена надлежно, при спазване на всички законови разпоредби и изисквания на ГПК. Имуществото е възложено по най-високата предложена цена, съобразно правилата и реда, уреждащи процедурата по извършване на публична продан. Твърденията относно допуснати нарушения, довели до ненадлежно извършено наддаване са неотнормисими и правно не кореспондират с предприетите изпълнителни действия, видно от приложените документи към настоящата жалба и обстоятелствата по изпълнителното дело. Действията на съдебния изпълнител са извършени законосъобразно, и като такива следва да бъдат потвърдени, а жалбата да бъде оставена без уважение.

В срока по чл.436 ал.3 от ГПК е постъпило Възражение от „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК" АД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление гр. *** , чрез: адв. Д. Д..

Изразява становище за недопустима и неоснователност на жалбата, а изложените в същата съображения за изцяло неотнормисими към предмета на настоящото производство.

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

жалбоподателя твърдения не могат да бъдат подведени под нито едно от така уредените от закона лимитативни основания за обжалване на постановлението за възлагане, поради което и счита, че жалбата се явява недопустима. Наличието на предходни продани не може да представлява обстоятелство, което може да обоснове обжалването на постановлението за възлагане, тъй като за неговата законосъобразност от значение са само и единствено фактите и обстоятелствата, касаещи конкретната процедура по наддаване и възлагане на имота, а не други предхождащи процедурата по наддаване действия.

В случай, че жалбата следва да бъде разгледана по същество, моли съдът да вземе предвид обстоятелството, че в голямата си част твърденията на жалбоподателя са и неверни и недоказани. Същите не кореспондират с намиращите се в кориците на изпълнителното дело материали, а освен това в голямата си част са и изцяло неотнормирани към преценката за законосъобразността на обжалваното постановление за възлагане.

Счита, че няма никакво основание делото да бъде разглеждано в открито съдебно заседание, респ. няма основание да бъде назначавана исканата „тройна оценъчна експертиза“ както и да се разпитват трима свидетели. Изцяло неясно остава какви конкретно факти цели да установи жалбоподателят с въпросните доказателствени средства. Счита, че няма съображения поради които да бъдат изисквани, респ. прилагани сочените данъчни оценки.

ЧСИ Г. Б. чрез помощник ЧСИ Т. М. е изложил своите съображения по жалбата, като счита същата за неоснователна, а изложеното в нея за неточно и неправилно. В мотивите са изложени данни за образуваното изпълнително дело.

Посочено е, че след проведената на 29.07.2022г. публична продажба на недвижимия имот който е собственост на длъжника собственост на ЕТ „АУДИ-ИЯ-92-И. Н.“ е ЕИК: *** и ипотекиран в полза на вискателя по делото, за купувач на горепосочения имот е обявен „Равин“ ЕООД с ЕИК *** и със седалище и адрес на управление гр. ***, представлявано от С. Б. Т. за сумата от 185 394,00лв. /сто осемдесет и пет хиляди триста деветдесет и четири лева/ ДДС.

В мотивите се сочи, че на основание чл.435, ал.3 ГПК, длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане поради това, че наддаването в публичната продажба не извършено надлежно или имуществото не е възложено на най- високата предложена цена. Тази връзка счита жалбата на длъжника е недопустима, тъй като той не обжалва постановлението за възлагане на основанията от закона, а обжалва същото на други основания: за които законът не предвижда право на обжалване на постановлението за възлагане.

Освен недопустима жалбата е и неоснователна, поради следните съображения. Длъжникът твърди, че са проведени няколко на брой първи публични продажби и няколко на брой втори продажби и е незаконосъобразно след извършена първа продажба, имотът да се обявява за продажба отново. Това твърдение е неоснователно, тъй като в ГПК е предвидена възможност недвижимия имот, който е и обезпечение по делото /ипотекиран в полза на вискателя/ да бъде продаван толкова пъти, колкото вискателят пожелае с писмена молба и да се продава докато се продаде. Това, че продажбите са наименувани първа и втора, означава ориентир за страните участниците в продажбата по отношение на формираната цена, съгласно разпоредбите на ТП. След провеждане на първа и втора публична продажба, ЧСИ е задължен да ангажира вещо лице отново, което извършва нова оценка съобразена с пазарните условия към момента на извършване на оценката. ЧСИ обявява продажбата в съответствие с разпоредбите на чл.485 ТП. Първите продажби са обявени съответно при цена 75 на сто от оценката на вещото лице на първа продажба и 80 на сто при втора продажба от цената на първа. След измененията с ДВ от 2017г. в чл.485 ГПК - съответно първа продажба след оценка от вещо лице е в размер на 80 на сто и втора на 90 на сто от цената на първа продажба.

По молба на вискателя на дата 30.05.2017г. е извършен Опис на недвижимия имот. Към тази дата на изпълнителното действие все още не бе изменен чл.484 ГПК по отношение на

задължението на ЧСИ за предявяване на оценка и предоставяне срок за оспорване на същата. По действащите разпоредби към онзи момент не е съществувало задължение за ЧСИ да съобразява при първа продан и данъчната оценка на имота. След изменението е възникналото задължение за съобразяване на данъчната оценка, единствено преди първа продан, като по делото е изискана от ЧСИ данъчна оценка от Община Козлодуй, която е далеч по-ниска като стойност от началната цена обявена при насрочване на следващата продан на имота.

На този етап от производството, длъжникът заявява, че не е доволен от оценката на вещото лице, от която всъщност се формира и цената на имота. Искане в тази насока възможно само и единствено преди насрочване на първата продан на недвижимия имот и седемдневния срок от предявяване на оценката. При следващо насрочване законът не предвижда право на страните да възразяват срещу оценката на вещото лице. Това право вече преклудирало, тъй като настоящата продан е втора по ред. Цената на имота към датата на извършване на публичната продан е обосновано по-ниска. Сравнена с цената преди пет години на първата продан и факта, че имотът не е продаден при условията и цените на предишни продажби, /обявени за нестана/ през годините означава единствено, че тези цени не са привлекли за участие наддавачи при тези условия.

По отношение на твърдението, че в обявлението съществуват два административни адреси на имота отбелязва, че описанието на недвижимия имот е изцяло изписан по приложената ипотека по делото, в която не фигурира административен адрес на имота. Съгласно изисканата скица на предмета на изпълнение /лист 129 от делото/, административен адрес на имота е : гр. ***, с който е допълнено описанието на имота в обявлението. Забележката в обявлението на ЧСИ е адрес „гр. ****“ отразява действителното местоположение на имота и адреса към момента на описа, констатирани от вещото лице. Тези факти обосновават детайлното изследване на недвижимия имот и коректното обявяване на интересующите се от имота наддавачи, противно на твърдението на длъжника за некоректно описание на имота.

Твърдението, че обявлението не е лепено на всички места, на които следва да бъде залепено с цел разгласа на проданта отново не отговаря на истината, видно от всички приложени по делото актове, надлежно подписани от лицата, които са поставили обявлението на всички места, съгласно изискванията на закона.

Съдът след като се запознал с жалбата, становищата на другите длъжници, възраженията на вискателите и становището на ПЧСИ Т. М., както и със самото и.д. № 2017***040010, приема за установено от фактическа страна следното:

Изпълнителното производство е образувано на дата 06.02.2017г. по молба на „Уникредит Булбанк“ АД - вискател по изп. дело № 2017***0400105, въз основа на пет броя изпълнителни листа, а именно: Изпълнителен лист от 25.01.2017г. и Заповед по чл.417 ТПК с същата дата, издадени по ч. гр. д. № 154/2017г. по описа на РС-Лом, Изпълнителен лист от 25.01.2017г. и Заповед от дата 25.01.2017г., издадени по ЧГД № 155/2017г. на РС - Лом, Изпълнителен лист от дата 25.01.2017г. и Заповед №123 от дата 25.01.2017г., издадени по ч.гр.д. 156/2017г. на РС - Лом, Изпълнителен лист от дата 25.01.2017г. и Заповед от дата 25.01.2017г., издадени по ч.гр.д. 157/2017г. на РС - Лом и Изпълнителен лист от дата 25.01.2017г. и Заповед от дата 25.01.2017г., издадени по ч.гр.д. 159/2017г. на РС - Лом против длъжниците: ЕТ „АУДИ-ИЯ-92-И. Н.“ с ЕИК: *** и със седалище и адрес на управление гр. ***, ап.Н, представлявано от И. Н. М., ЕТ „С. М. - 2000“ с ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. ***, ап.11, представлявано от С. Г. М., И. Н. М. с ЕГН ***** с адрес гр. ***, ап.11 и С. Г. М. с ЕГН ***** гр. ***, ап.11. По делото на основание сключен договор за цесия е частично конституиран и вискателят „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД с ЕИК ***.

На 16.06.2017 г. ЧСИ приема заключение на вещо лице – оценител, което определя стойността на имота в размер на 530 200 лева. Длъжниците не оспорват експертната оценка. ЧСИ изисква и прилага по делото удостоверение за данъчна оценка на имота, според която оценката е в размер на 396 949,90 лева. На основание чл. 485, ал. 2 от ГПК в редакцията от 2017г, ЧСИ определя началната цена на имота, от която да започне наддаването в размер на

477 180 лева. На първата публична продажба не се явяват наддавачи и тя е обявена за нестанала. Впоследствие ЧСИ насрочва още няколко публични продажби, при които намалява началната цена последователно, но тези продажби също са обявени за нестанали.

На 17.02.2022 г. ЧСИ отново приема нова оценка на имота в размер на 213 500,00 лева без ДДС или 256 200 лв. с ДДС и определя нова начална цена за първа продажба в размер на 204 960, 00 лева /80% от оценката/. Тази продажба е обявена за нестанала.

На 26.05.2022 г. ЧСИ насрочва следваща продажба на имота в периода от 28.06.2022 г. до 28.07.2022 г. с намалена начална цена от 184 464,00 лева, което 90 % от горепосочената цена от 204 960, 00 лева .

В протокол от 29.07.2022 г. ЧСИ констатира, че са подадени две наддавателни предложения от Сони 07 ЕООД, ЕИК *** с предложена цена от 185 000,00 лева и с „Равин“ ЕООД с ЕИК *** с предложена цена от 185 394,00 лв.

След проведената на 29.07.2022 г. публична продажба на недвижимия имот, който е собственост на длъжника собственост на ЕТ „АУДИ-ИЯ-92-И. Н.“ е ЕИК: *** и е ипотekiран полза на вискателя по делото, за купувач на горепосочения имот е обявен „Равин“ ЕООД с ЕИК *** и със седалище и адрес на управление гр. ***, представлявано от С. Б. Т. за сумата от 185 394,00 лв. /сто осемдесет и пет хиляди триста деветдесет и четири лева/ е ДДС.

На 10.08.2022 г. ЧСИ издава постановление, с което възлага на „Равин“ ЕООД с ЕИК ***. правото на собственост върху недвижим имот - Сграда с идентификатор 37798.501.154. по КККР на гр. Козлодуй, одобрен със Заповед № РД-18-89/11.12.2007 г. на Изп. Директор на АГКК, с адрес на сградата: гр. ***, разположена в Поземлен имот с идентификатор 37798.501.154, със ЗП -441 кв.м., брой етажи - 1/един/, с предназначение: сграда за търговия, ведно с правото на строеж върху общинска земя, а по доказателствен материал: „Мебелна къща. Магазин за хранителни стоки и кафе - аперитив“, със ЗП от 432 кв.м., находящи се строителните граници на гр. Козлодуй, ведно с правото на строеж върху общински УПИ - XVI 198, кв.259, с ПЛОЩ от 1153 кв.м. при граници: от изток - бивше „Работническо селище 1700“ от запад- спортна зала, от север - общински незастроени терени и от юг - улица и ЖК 3 север за сумата от 185 394,00 лв.

Въз основа на изложените фактически данни, които се установяват от приложените по делото доказателства, съдът достигна до следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва само от лице, внесло задатък до последния ден на продажбата, и от вискател, участва като наддавач, без да дължи задатък, както и от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата продажна цена.

В конкретния случай жалбата изхожда от длъжника ЕТ "АУДИ-ИЯ-92-И. Н.", който въвежда твърдение, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно имуществото не е възложено по най-високата продажна цена. Качеството на длъжник формалното позоваване на лимитативно посочените основания в чл. 435, ал. 3 от ГПК легитимират жалбоподателя да проведе оспорване на постановлението за възлагане. Жалбата подадена в срок и е насочена против акт на съдебния изпълнител, който подлежи на контрол за законосъобразност. Поради това, жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна. Този извод се налага по следните съображения:

Съгласно т. 8 от ТР № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС частите на наддаването при публичната продажба са: 1) действията на съда и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на пълния срок за това; 2) действията на страните право на изкупуване; 3) действията на съдебния изпълнител и наддавачите при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка и 4) обявяването на купувач,

Всички други действия, извън посочените, като оценката на имота, начина на определяне на началната тръжна цена и разгласяването на публичната продажба, са извън предметния обхват на контрола за законосъобразност на постановлението за възлагане и не подлежат на разглеждане в производството по чл. 435, ал. 3 от ГПК. Това са действия, които подготвят или следват наддаването, но не са част от него. По тези съображения, възраженията на жалбоподателите, че наддаването е опорочено, защото е започнало от необосновано ниска цена, е неоснователно. В допълнение към това, но само за пълнота на мотивите, трябва да се отбележи, че жалбоподателя не е упражнил правото си на оспорване по чл. 485, ал. 2 ГПК. Длъжникът И. Н. е присъствал на описа на имота лично и в качеството си на управител на „АУДИ-ИЯ-92-И. Н.“ и от съдържанието на протокола е видно, че същия е надлежно уведомена за датата, на която ще му бъде предявена експертната оценка. След първоначално проведената публична продажба, са извършени още няколко такива, между които оценката на вещта е актуализирана регулярно.

Възражението на жалбоподателите за нарушение на чл. 485, ал. 5 от ГПК, също би било неоснователно, ако подлежеше на обсъждане. Според правилото на цитираната норма: началната цена при първата публична продажба не може да е по-ниска от данъчната оценка, когато такава е определена. В конкретния случай, предмет на публичната продажба, е недвижим имот, който се продава от съдебния изпълнител по реда на глава 43 от ГПК. Стойността, по която не може да бъде определена началната цена на имота в този случай, е неговата данъчна оценка. В настоящия случай, от представените по делото писмени доказателства, се установява по безспорен начин, че ЧСИ е изискал и приложил по делото удостоверение за данъчна оценка на имота, според която стойността на имота е 396 949,90 лева. Определената като начална цена, от която да започне наддаването при първата публична продажба е 477 180 лева с ДДС, която значително надвишава определената данъчна оценка.

Неоснователно е и възражението, че продажбата е започнала на необосновано ниска цена. По аргумент от т. 8 на ТР № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, продажната цена на имота не е предмет на проверка в производството по оспорване на постановлението за възлагане, поради което съображенията в тази насока, не следва да се обсъждат. Единственото изключение имотът да не бъде възложен на най-високата предложена цена, което в конкретния случай, не е осъществено, предвид отразеното в протокола от 29.07.2022г, от който е видно, че имота е възложен на „Равин“ ЕООД с ЕИК ***, който е предложил най-висока цена.

По изложените съображения, жалбата се явява неоснователна и трябва да се остави без уважение.

Мотивиран от това, Врачанският Окръжен съд,

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на ЕТ „АУДИ-ИЯ-92-И. Н.“, ЕИК: ***, с съдебен адрес: гр.***, представлявано от И. Н. М., против постановление за възлагане на недвижим имот от 10.08.2022г, издадено от ЧСИ Г. Б., с Рег.№*** в КЧСИ по изпълнително дело № 2017***0400105, с което ЧСИ възлага на „Равин“ЕООД с ЕИК *** , „Равин“ЕООД с ЕИК *** правото на собственост върху следния недвижим имот - Сграда с идентификационен номер 37798.501.154.1 по КККР на гр.Козлодуй, одобрен със Заповед № РД-18-89/11.12.2007г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с адрес на сградата: гр. ***, разположена в Поземлен имот с идентификационен номер 37798.501.154, със ЗП -441кв.м., брой етажи - 1/един/, с предназначение: сград за търговия, ведно с правото на строеж върху общинска земя, а по доказателствен материал - „Мебелна къща. Магазин за хранителни стоки и кафе - аперитив", със ЗП от 432 кв.м. находящи се в строителните граници на гр.Козлодуй, ведно с правото на строеж върху общински УПИ - XVII-198, кв.259, с ПЛОЩ от 1153 кв.м. при граници: от изток - бивш

„Работническо селище 1700", от запад- спортна зала, от север - общински незастроени терени от юг - улица и ЖК 3 север, за сумата от 185 394,00лв.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____