

РЕШЕНИЕ

№ 12

гр. София, 04.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Л, в закрито заседание на четвърти януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Емилия Александрова

Членове: Катя Хасъмска
Таня Кандилова

като разглежда докладваното от Таня Кандилова Въззивно гражданско дело № 20221100513550 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 435 от ГПК.

Образувано е по жалба с вх. № 20592/14.09.2022 г., подадена от длъжника „В.В.П.“ ООД срещу Постановление за възлагане на недвижим имот с изх.№ 30469 от 18.02.2022 г. по изпълнително дело № 20217900401378 на ЧСИ Р.М., рег.№ 790 на КЧСИ, с което на купувача К.С.С., ЕГН *****, е възложена собствеността върху следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1007.1624.1.48, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД -18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота гр. София, район „Триадица“, бул. ****, обект 33, самостоятелния обект се намира на етаж -1 в сграда с идентификатор 68134.1007.1624.1, предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1624, предназначение на обекта: за склад, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ 3.15 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 68134.1007.1624.1.42, под обекта - няма, над обекта -

В жалбата се поддържа, че постановлението е незаконосъобразно. В тази връзка се твърди, че проданта била извършена в нарушение на чл.494, ал.1 ГПК, тъй като взыскателят не бил поискал втора продан на имота в срока по чл.494, ал.1 ГПК след нестаналата първа продан през 2021 г.; наддавателното предложение на К.С.С. било подадено след изтичане на срока на втората публична продан на имота през 2022 г. и в незапечатан плик; имота бил възложен на Славов, който не бил предложил най-високата цена и без последният да е внесъл задатък в пълен размер (внесъл за задатък по – малка сума); обявеният за купувач не бил довнесъл остатъка от продажната цена в срока по чл.492, ал.2 ГПК. Иска отмяна на атакуваното постановление за възлагане.

Взыскателят „АМБУЛАТОРИЯ ЗА ИНДИВИДУАЛНА ПРАКТИКА ЗА ПЪРВИЧНА ДЕНТАЛНА ПОМОЩ - Р.** - Д-Р И.В.-2" ЕООД, ЕИК ****, чрез процесуалния си представител адв.Тенева оспорва жалбата като счита същата за недопустима и неоснователна.

Купувачът по публичната продан К.С.С. не е взел становище по жалбата.

Съдебният изпълнител е депозирал мотиви, в които застъпва становище за неоснователност на жалбата, като излага подробни съображения. Посочва, че наддаването при проданта не е опорочено, и имуществото е възложено на най-високата предложена цена. Подаденото наддавателно предложение е редовно, подадено е в едномесечния срок, съдържа предвидените в закона реквизити и към тях е представено доказателство за внесен задатък. Намира за несъстоятелно възражението на длъжника за допуснато нарушение на разпоредбата на чл.494, ал.1 ГПК относима към нова продан, тъй като настоящата продан била първа по ред.

Съдът като обсъди доводите на страните и събраните доказателства приема за установено следното:

Жалбата е подадена в законния срок, от процесуално легитимирана страна и е насочена срещу акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност – арг от чл. 435, ал.3 от ГПК.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК, постановлението за възлагане подлежи на отмяна по жалба от длъжника, ако наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена. Наддаването е надлежно, когато са спазени изискванията на чл. 489 и чл. 490 от ГПК. Под ненадлежно извършено наддаване законът има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения и действия преди осъществяването на тази процедура. За да е налице втората хипотеза, при наддаването следва да са постъпили най-малко две предложения и имотът да е възложен не по най-високата предложена сума. Съгласно задължителните разяснения по т. 8 от Тълкувателно решение № 2/26.06.2015 г. по тълк.дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта само подготвят, а не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Релевантни за спора са само твърденията, касаещи реализирането на самата публична продан, а именно: лицата, участвали в нея, направените от тях наддавателни предложения и цената, по която е възложен имотът. Извън обхвата на проверката остават нередовностите, допуснати преди извършване на възлагането, както и тези, които нямат пряко отношение към редовността на извършеното наддаване при провеждането на публичната продан.

Наведените доводи в частната жалба са неоснователни. Публичната продан е редовно разгласена, за което са съставен протокол от частния съдебен изпълнител по реда на чл.487, ал.3 ГПК, в който подробно са отразени датите на залепване на обявлението на посочените в чл.487, ал.2 ГПК места – в съда, в канцеларията на съдебния изпълнител, на имота и в общината по местонахождение на имота (л. 121 от изп. дело). Обявленията за проданта са публикувани и на сайта на КЧСИ и на интернет страницата на СГС. Протоколът за разгласяване е входиран в деловодството на СРС, като към него са приложени необходимите документи за лицата, които се интересуват от имотите (л.122-л.123 от изп.дело). В тази връзка следва да се отбележи, че не съществува законово изискване при публична продан на недвижим имот (независимо дали е първа или последваща) страните по изпълнението да бъдат уведомявани и по специално - длъжника. Достатъчно е той да знае за изпълнителното дело, за което в конкретния случай е бил

уведомен с връчената покана за доброволно изпълнение. Знаейки за изпълнителното дело страните са длъжни сами да следят неговия ход, извън случаите, когато законът предвижда изрично тяхното уведомяване за определени действия, какъвто този не е. Уведомяването на длъжника за насрочената продажба е и ненужно, тъй като той не може да участва в наддаването съгласно чл. 490, ал. 1 ГПК, а и чл. 492, ал. 1 ГПК не изисква неговото присъствие при обявяване на постъпилите наддавателни предложения. Същевременно, както страните по изпълнението, така и участниците в наддаването, се уведомяват за продажбата чрез нейното надлежно разгласяване по реда на чл. 487 ГПК, каквото е извършено.

В случая се установява, че продажбата е първа по ред, противно на твърденията в жалбата, и е продължила в периода 16.07.2022 г. до 16.08.2022 г. при начална цена от 2976 лева. Началната цена за първа по ред публична продажба е определена съгласно разпоредбата на чл. 485, ал.4 от ГПК, а при определянето ѝ ЧСИ е възложил и ползвал експертиза за оценка на имота (СТЕ от 29.06.2022 г. на л. 102 и сл. от делото).

Съгласно чл. 492, ал. 1, изр. 1-во ГПК, обявяването на постъпилите наддавателни предложения е извършено в началото на работния ден на 17.08.2022 г. в сградата на Софийски районен съд, находяща се в гр. София, бул. „****“. В законоустановения срок на продажбата на имота (обект 33) е постъпило само едно наддавателно предложение от К.С.С.. Горното се установява от приложения по изп. дело Протокол за обявяване на наддавателни предложения с № 4129/17.08.2022 г. Видно от приложеното към протокола платежно нареждане от 15.08.2022 г. (л.134 от изп.д.) наддавачът е внесъл задатък в размер на 10 % от началната цена за продажбата на имота в размер на 297.60 лева. В наддаването не са взели участие лица, които не са имали право да наддават, тъй като единствения наддавач няма качеството на някое от лицата, посочени чл. 490, ал. 1 ГПК - длъжник, негов законен представител, длъжностно лице от канцеларията на районния съд, служител на съдебния изпълнител, както и лице, посочено в чл. 185 ЗЗД. При това положение за купувач на имотите е обявен единственият участник в наддаването К.С.С.. Същият е предложил цена по-висока от определената от ЧСИ начална цена, а видно от приложеното по изпълнителното дело платежно нареждане от 17.08.2022 г. за сумата в размер на 2 919.48 лева (л.

138 от изп.дело), купувачът е внесъл остатъка от предложената от него продажна цена за имота в двуседмичния срок съгласно чл. 492, ал.3 ГПК.

Следователно по делото не се установяват незаконосъобразни действия на съдебния изпълнител във връзка с провеждане на проданта и обявяването за купувач на лице, което е предложило най-високата цена, поради което жалбата на длъжника следва да се остави без уважение.

Възражението на жалбоподателя досежно проведена втора продан след нестана на първа такава без искане от взискателя за това съдът не намира за необходимо да обсъжда, доколкото по делото с категоричност се установява, че имотът е продаден на първа продан, респ. разпоредбата на чл.494 от ГПК, сочена за нарушена, не е намерила приложение при извършването на проданта.

При тези мотиви, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба с вх. № 20592/14.09.2022 г., подадена от длъжника „В.В.П.“ ООД срещу Постановление за възлагане на недвижим имот с изх.№ 30469 от 18.02.2022 г. по изпълнително дело № 20217900401378 по описа на ЧСИ Р.М., рег.№ 790 на КЧСИ, с което на купувача К.С.С., ЕГН ***** е възложена собствеността върху следния недвижим имоти, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1007.1624.1.48, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД -18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота гр. София, район „Триадица“, бул. ****, обект 33, самостоятелния обект се намира на етаж -1 в сграда с идентификатор 68134.1007.1624.1, предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1624, предназначение на обекта: за склад, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ 3.15 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 68134.1007.1624.1.42, под обекта - няма, над обекта - 68134.1007.1624.1.1.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____