

РЕШЕНИЕ

№ 119

гр. Благоевград, 02.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на втори март през две
хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Н. Грънчаров

Членове: Владимир Ковачев
Емилия Дончева

като разгледа докладваното от Емилия Дончева Въззивно гражданско дело
№ 20211200501109 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 435 и сл. ГПК.

Образувано е по жалба, депозирана от И. А. А., ЕГН *****, с адрес: гр.
Г. Д., ул. „Х. Б.“ № * срещу Постановление за възлагане № 2424 от 20.08.2021 г.,
постановено по изп. дело № 184/2021 г. по описа на ЧСИ А. Ц..

Жалбоподателят излага доводи за незаконосъобразност на атакуваното
постановление, тъй като наддаването при публичната продан не е извършено
надлежно и имотът не е възложен по най-високата предложена цена. Поддържа се,
че ЧСИ не е извършил нова оценка на имота, предмет на публичната продан по
реда на чл. 485, ал. 2 ГПК и не е изпълнил задълженията си по чл. 485, ал. 2 ГПК
да съобщи на страните заключението на вещото лице. Твърди се, че съдебният
изпълнител не е дал възможност за оспорване на оценката на вещото лице, поради
което длъжниците по изпълнителното дело не са могли да извършват действия,
имащи отношение към определяне стойността на имота, предмет на публичната
prodан. По този начин първоначалната цена на имота не е определена надлежно.

Прави се искане за отмяна на постановлението за възлагане.

В срока по чл. 436, ал. 3 ГПК е постъпило възражение от вискателя по
изпълнителното дело „П...“ А.. В същото са изложени доводи за недопустимост на
жалбата поради просрочие. Изложено е и становище за неоснователност на
жалбата. Искане се прекратяване на производството, респ. отхвърляне на подадената

жалба като неоснователна.

В срока по чл. 436, ал. 3 ГПК е постъпило възражение и от купувача по публичната продажба „П...“ Е., в което са изложени доводи за недопустимост на жалбата. Изложени са и подробни съображения за неоснователност на жалбата.

Частният съдебен изпълнител е представил мотиви съгласно чл. 436, ал. 3 ГПК, в които поддържа съображения за недопустимост и неоснователност на подадената жалба, респ. за законосъобразност на извършената процедура по проведената публична продажба.

Съдът, след като обсъди данните по изпълнителното производство и доводите на страните и след като съобрази приложимия закон, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По допустимостта.

Въпросът за допустимостта на жалбата, депозирана от И. А. А. е разрешен с определение № 113/16.01.2023 г., постановено по ч.гр.д. № 1882/2022 г. по описа на Апелативен съд – София, е отменено определение № 1326/21.12.2021 г., постановено по настоящото дело в частта, в която е оставена без разглеждане жалба, подадена от И. А. А. и делото е върнато за произнасяне по същество по същата.

По същество на жалбата:

Изпълнително дело № 184/2021 г. по описа на ЧСИ А. Ц. е образувано по молба на „П...“ А. срещу длъжниците Н. Г. А. и И. А. А. въз основа на изпълнителен лист от 11.02.2021 г. и заповед № 6363 за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК от 29.01.2021 г., издадени по ч.гр.д. № 98/2021 г. по описа на РС- Гоце Делчев. С молбата за образуване на изпълнителното производство, вискателят е поискал опис и изнасяне на публична продажба на ипотекиран в полза на банката недвижим имот съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № *, том *, рег. № *, дело № */28.11.2007 г., подновено вписване на 20.11.2017 г., собственост на длъжника Н. Г. А., а именно: УПИ *-*, кв. * по действащия ПУП на с. Г., с площ от 1380 кв.м., ведно с построените в имота полумасивна жилищна сграда и стопанска сграда.

ЧСИ е изпратил покана за доброволно изпълнение изх. № 4382/14.04.2021 г. до длъжника Н. Г. А., връчена на 26.04.2021 г. лично на длъжника и покана за доброволно изпълнение изх. № 4390/14.04.2021 г. до длъжника И. А. А., връчена на длъжника на 27.04.2021 г. с лицензиран пощенски оператор. Длъжниците са поканени в двуседмичен срок от връчване на поканата, да изпълнят задължението си, както са предупредени, че в случай на неизпълнение, ЧСИ ще пристъпи към

принудително изпълнение. Длъжниците са уведомени за наложен запор на трудовото възнаграждение, запор върху пенята и запор на банкови сметки, открити в „Б...“ А., както и възбрана върху УПИ – парцел *, имот с планоснимачен номер *, квартал * по действащия план на с. Г., общ. Г., обл. Благоевград, утвърден със Заповед № 2/1993 г. на кмета на общината, с площ на имота от 1380 кв.м., при съседни на имота по скица: от север – УПИ – парцел * с пл. № *, от изток- улица, от юг- улица и запад – УПИ- парцел ** с пл. № *, ведно с построените в имота полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 85,00 кв.м. и стопанска сграда със застроена площ от 30,00 кв.м. и насрочен опис на недвижимия имот на 19.05.2021 г. от 13:00 ч.

Видно от протокол за опис на недвижим имот, на 19.05.2021 г., в 13:00 ч. е извършен опис на процесния недвижим имот в присъствието на К. А. – помощник частен съдебен изпълнител при ЧСИ А. Ц., вещото лице Н. Г. М., за взыскателя - Г. Г. – специалист проблемни активи и Д. И. Т.- старши инспектор участък Г. към РУ на МВР – Гоце Делчев. Определена е дата за предявяване на изготвената от вещото лице експертиза – 29.06.2021 г., 10:00 ч., за която страните са уведомени със съставения протокол. По искане на взыскателя и на основание чл. 487 ГПК ЧСИ е насрочил публична продажба на недвижимите имоти от 9:00 ч. на 16.07.2021 г. до 17:00 ч. на 17.08.2021 г., място на извършване: Районен съд – Гоце Делчев. Посочено е, че наддавателните предложения ще се отворят на 17.08.2021 г. от 13:00 ч. в сградата на РС- Гоце Делчев. При опис не са направени възражения. Имотът е предаден за управление на взыскателя „П...“ А. чрез Г. Г. – специалист проблемни активи.

Видно от Протокол за предявяване на експертно заключение за стойността на недвижим имот, на 29.06.2021 г. в 10:00 ч. Д. С.- помощник частен съдебен изпълнител при ЧСИ А. Ц. е предявил експертно заключение за стойността на недвижим имот вх. № 08253/25.06.2021 г., изготвено от вещото лице Н. Г. М.. Експертът е определил стойността на недвижимия имот 16017 евро, съответно 31325 лв.

Видно от удостоверение за данъчна оценка, издадено от Община Г., данъчната оценка на процесния недвижим имот е 10808,90 лв.

С разпореждане от 07.07.2021 г. ЧСИ е определил начална цена на недвижимите имоти от 25060,00 лв.

С обявление изх. № 7788/07.07.2021 г. ЧСИ е обявил провеждането на публична продажба от 9:00 ч. на 16.07.2021 г. до 17:00 ч. на 16.08.2021 г. на процесния недвижим имот при начална цена, от която ще започне наддаването, в

размер на 25060,00 лв. Отваряне на наддавателните предложения на дата 17.08.2021 г. от 13:00 ч. в сградата на РС- Гоце Делчев. Видно от протокол за разгласа на публична продан изх. № 8282/14.07.2021 г., обявления са поставени както следва: на определеното за целта място в Районен съд – Гоце Делчев на дата 14.07.2021 г.; на определеното за целта място в кантората на ЧСИ на 14.07.2021 г.; на определеното за поставяне в Община Г. на дата 14.07.2021 г. и по местонахождението на недвижимия имот на дата 14.07.2021 г.

Видно от протокол за обявяване на купувач от 17.08.2021 г. съдебният изпълнител е обявил в присъствието на явилия се единствен наддавач постъпилото от него наддавателно предложение. Наддавателното предложение е валидно по смисъла на чл. 489, ал. 6 ГПК и е направено от лице, по отношение на което не съществуват ограничения, пречатващи участие в наддаването. Обявеното за купувач лице по реда на чл. 492- чл. 494 ГПК е внесло в срок дължимата сума, поради което и в съответствие с чл. 496, ал. 1 ГПК съдебният изпълнител е постановил обжалваното постановление за възлагане от 20.08.2021 г.

При това положение, настоящият съдебен състав намира подадената жалба за неоснователна, по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника по изпълнителното дело, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Съобразно т. 8 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. по т.д. № 2/2013 г. на ВКС, ОСГТК действията на съда и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на пълния срок за това и действията на страните с право на изкупуване, както и действията на съдебния изпълнител и наддавачите при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка са част от наддаването и надлежното им извършване подлежи на проверка по жалба срещу постановлението за възлагане. В мотивите на тълкувателното решение се разяснява, че 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 проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само, доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена. Обхватът на съдебната проверка, когато длъжникът обжалва постановлението за възлагане, е следният: действията на наддавачите и съдебния изпълнител във връзка с подадените тайни наддавателни предложения (чл. 489 и

чл. 490 ГПК); действията на съдебния изпълнител при обявяването на купувач (чл. 492, ал. 1 ГПК); действията на съдебния изпълнител при провеждането на търг с явно наддаване (чл. 492, ал. 2 ГПК).

В настоящия случай, видно от изпълнителното производство, по делото е депозирано едно наддавателно предложение, подписано от наддавача. След изтичане на срока за подаване на писмени наддавателни предложения, в сградата на РС- Гоце Делчев, в присъствие на явилия се наддавач, ЧСИ е съставил протокол за постъпилото наддавателно предложение. Подаденото наддавателно предложение е депозирано в законоустановения едномесечен срок съгласно входящия регистър на РС- Гоце Делчев. За участие в наддаването по сметка на ЧСИ е внесен задатък в размер на 10 на сто от началната цена.

По изложените съображения съдът намира, че наддаването е било извършено надлежно.

В жалбата се съдържа и оплакване, че имуществото не е възложено по най-високата предложена цена, което настоящият съдебен състав също намира за неоснователно.

С Протокол за обявяване на купувач от 17.08.2021 г., за купувач по публичната продан е обявен единствения участник, предложил цена от 25970,00 лв.

Изложените в жалбата конкретни доводи за допуснати от съдебния изпълнител нарушения касаят начина на определяне на началната цена на продадения имот.

В мотивите на Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. по т.д. № 2/2013 г. на ВКС, ОСГТК е посочено, че връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото, определянето на началната цена и разгласяването на проданта подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат извън предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Ето защо, настоящият съдебен състав намира, че направените оплаквания в жалбата във връзка с извършване на оценка на имота и определянето на началната цена, от която е започнало наддаването, са извън обхвата на проверката, която се извършва при обжалване на постановлението за възлагане от длъжника, доколкото не са част от наддаването или възлагане на имуществото по най-високата предложена цена. Доводите относно неспазване на разпоредбата на чл. 485, ал. 2 ГПК също нямат отношение към надлежното извършване на наддаването, както и към задължението на съдебния изпълнител да възложи имота по най-високата предложена цена.

За пълнота на изложението обаче следва да се отбележи, че посочените възражения са несъстоятелни. Видно от изпълнителното дело, с поканата за доброволно изпълнение длъжниците са уведомени за насрочения опис на недвижимия имот на 19.05.2021 г. от 13:00 ч. На посочената дата е извършен опис, посочена е дата на предявяване на оценката. Така определената цена е по-висока от данъчната оценка на недвижимия имот (чл. 485, ал. 5 ГПК).

Настоящият съдебен състав счита, че действията на ЧСИ са в съответствие с разписаното от закона. Ето защо жалбата е неоснователна и следва да се остави без уважение.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба, подадена от И. А. А., ЕГН *****, с адрес: гр. Г. Д., ул. „Х. Б.“ № * срещу Постановление за възлагане № 2424 от 20.08.2021 г., постановено по изп. дело № 184/2021 г. по описа на ЧСИ А. Ц..

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____