

РЕШЕНИЕ

№ 39

гр. Ямбол, 31.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЯМБОЛ, I ВЪЗЗИВЕН СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росица Ст. Стоева

Членове: Калина Г. Пейчева
Яна В. Ангелова

като разгледа докладваното от Калина Г. Пейчева Въззивно гражданско дело № 20222300500187 по описа за 2022 година

Производството е по чл.435 и сл. от ГПК.

Образувано е по жалба на "Съндайл Уайнъри" ЕООД с ЕИК 128570854, със седалище и адрес на управление: гр.Бургас ул.Васил Левски № 16, ет. 3, ап. офис 318, представлявано от управителя А. Г., дружество-длъжник, против постановление от 06.04.2022 г. на ЧСИ И. Х. по изп.д.№ 307/2015г. по описа на ЧСИ И. Х. рег.№***, район на действие ЯОС, за възлагане на недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 77030.24.62 (седемдесет и седем хиляди и тридесет, точка, двадесет и четири, точка, шестдесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Хаджидимитрово, община Тунджа, с адрес: с.Хаджидимитрово, местност Чифлика, с площ от 3430 кв.м. (три хиляди четиристотин и тридесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване - за хранително-вкусовата промишленост, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 024062 (двадесет и четири хиляди и шестдесет и две), заедно с построената в имота сграда с идентификатор 77030.24.62.1 (седемдесет и седем хиляди и тридесет, точка, двадесет и четири, точка, шестдесет и две, точка, едно), със застроена площ 1881 кв.м. (хиляда осемстотин осемдесет и един квадратни метра), брой етажи три, брой самостоятелни обекти: няма данни, с предназначение: промишлена сграда, сграда с идентификатор 77030.24.62.2 (седемдесет и седем хиляди и тридесет, точка, двадесет и четири, точка, шестдесет и две, точка, две), със застроена площ 194 кв.м. (сто деветдесет и четири квадратни метра), брой етажи един, брой самостоятелни обекти: няма данни, с предназначение: промишлена сграда, сграда с идентификатор 77030.24.62.3 (седемдесет и седем хиляди и тридесет, точка, двадесет и четири, точка, шестдесет и две, точка, три), със застроена площ 57 кв.м. (петдесет и седем квадратни метра), брой етажи един, брой самостоятелни обекти: няма данни, с предназначение: сграда за

енергопроизводство, сграда с идентификатор 77030.24.62.4 (седемдесет и седем хиляди и тридесет, точка, двадесет и четири, точка, шестдесет и две, точка, четири), със застроена площ 74 кв.м. (седемдесет и четири квадратни метра), брой етажи един, брой самостоятелни обекти: няма данни, с предназначение: промишлена сграда, при граници съседи на целия имот: 77030.24.61, 77030.24.83, 77030.24.75, 77030.24.902, за сумата 710 000 лв. (седемстотин и десет хиляди лева). Жалбоподателят излага, че предложената пазарна стойност на имота от последната съдебно-икономическата експертиза е стойност, различна от продажната цена, по която е обявен за купувач лицето, посочено в постановление за възлагане на имота. Счита, че имотът не може да бъде продаден на по-ниска от тази стойност, че при изготвяне на оценката вещото лице не е приложило правилно пазарния подход и не е използвало релевантни пазарни аналози, че са извършени нарушения с изготвената и приета оценка на недвижимия имот, която е послужила като база за определяне начална цена при проведената публична продажба, при която имотът е възложен. Смята, че възлагането на имота не е по най-високата цена. Моли ЯОС да отмени обжалваното постановление за възлагане, издадено от ЧСИ И. Х. по изп.д. №307/2015г. по описа на ЧСИ рег.№*** с район на действие ЯОС.

В срока за писмени възражения по чл.436, ал.3 от ГПК не са постъпили възражения.

Представени са обяснения (мотиви) по обжалваните действия от ЧСИ И. Х., в които е изразено становище за неоснователност на жалбата.

Приложено е фотокопие на изп.д.№20158780400307/2015г. по описа на ЧСИ И. Х. с рег. № *** в КЧСИ, с район на действие ЯОС.

ЯОС приема жалбата за допустима като подадена в срок от надлежна страна срещу подлежащ на обжалване от длъжника акт на съдебния изпълнител – постановление за възлагане, съгласно чл.435, ал.3 от ГПК. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Изп.дело изп.д.№20158780400307/2015г. по описа на ЧСИ И. Х. с рег. № *** в КЧСИ, с район на действие ЯОС, е образувано по молба на вискателя "Общинска банка" АД, въз основа на изпълнителен лист, издаден по г.д.№1953/2015г. по описа на РС-Бургас, срещу длъжника "Съндайл Уайнъри" ЕООД с ЕИК 128570854, с предмет парично вземане, обезпечено с договорна ипотека в полза на банката върху имот, ПРОИЗВОДСТВЕНА БАЗА-ВИНАРСКА ИЗБА в с.Хаджидимитрово, собственост на същия длъжник.

По изп.дело са обявени множество публични продажби на ипотекирания недвижим имот като всички, с изключение на последната са нестанаили. Назначено е от ЧСИ по изпълнителното дело вещо лице инж.Николина.М за определяне стойността на имота, която дава заключение експертна оценка/актуализация вх.№ 37037/28.11.2018г., че пазарната стойност на недвижимия имот: ПРОИЗВОДСТВЕНА БАЗА-ВИНАРСКА ИЗБА в с.Хаджидимитрово, представляваща поземлен имот с построените в него сгради, е 980000лв. При пазарната стойност на недвижимия имот 980000 лв. ЧСИ е определила началната цена по правилото на чл.485, ал.4 от ГПК – 80 на сто от стойността на имота, като е определена начална цена за публична продажба в размер на 784000 лв.. С обявление от 28.11.2018г. ЧСИ е изнесла недвижимия имот на публична продажба от 07.01.2019г. до 07.02.2019г. като в обявлението е посочено, че в зала на ЯРС ще бъдат отворени наддавателните предложения.

След изтичане срока за подаване на наддавателни предложения ЧСИ е обявила проданта за нестана по смисъла на чл.494, ал.1 от ГПК и е съобщила на възискателя "Общинска банка" АД за това и възможността да поиска нова продан при начална цена 90 на сто от началната цена на първата продан, съгласно чл.494, ал.2 от ГПК. В едноседмичния срок от съобщението възискателят "Общинска банка" АД с молба вх.№ 5328/15.02.2019 г. е поискал да се извърши нова продан. ЧСИ с обявление от 27.02.2019г. е изнесла недвижимия имот на нова публична продан от 02.04.2019г. до 02.05.2019г. с начална цена 705600 лв., определена съгласно чл.494, ал.2 от ГПК - 90 на сто от началната цена по първата продан (784000лв.).

С протокол от 15.03.2019г. по чл.487, ал.3 от ГПК ЧСИ приема, че проданта е редовно разгласена като обявлението за публичната продан е поставено на определеното за целта място в кантората на ЧСИ, на таблото в сградата на ЯРС, на определеното място за поставяне в сградата на община "Тунджа", на самия имот в с.Хаджидимитрово, на определеното място за поставяне в кметството и на електронния сайт на ЯОС чрез автоматизирана система чрез сайт на КЧСИ.

На 02.05.2019г. е входирано едно наддавателно предложение с вх.№1/02.05.2019г., подадено от възискателя "Общинска банка" АД, чрез упълномощения И. И.. Наддавателното предложение е за 710000лв. без ДДС. Наддавачът е възискателят по изп.дело и съгласно чл.489, ал.1, изр.второ от ГПК, тъй като вземането му надвишава размера на задатъка, не е внесъл задатък. По делото няма данни и твърдения за наличие на подадени други наддавателни предложения от други наддавачи в обявената продан по изпълнителното дело.

На 03.05.2019г. в 9.10 часа в гр.Ямбол, в сградата на ЯРС е отворен от ЧСИ плика с наддавателното предложение и е съставен протокол от същата дата, подписан от ЧСИ, в който е обявено постъпилото наддавателно предложение за обявления за продан имот. В протокола ЧСИ е обявила за купувач на имота възискателят "Общинска банка" АД при посочената в протокола цена 710000 лв. без ДДС.

Съгласно чл.435, ал.3 от ГПК постановлението 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. Според т.8 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. на ВКС по тълк. д. № 2/2013 г., 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 срока за подаване на наддавателни предложения е постъпило едно наддавателно предложение. ЯОС намира, че при извършване на публичната продан са спазени правилата на чл.492, ал.1 от ГПК като е съставен протокол в работния ден след изтичане на срока на подаване на наддавателни предложения. В протокола е обявено и вписано постъпилото в срок наддавателно предложение. ЧСИ е обявила възискателя-наддавач за купувач при цена 710000 лв. без ДДС и е подписала протокола. Направеното наддавателно предложение на

"Общинска банка" АД е валидно, с него е предложена цена, която е по-висока от началната цена, определена от ЧСИ. С Постановление за възлагане от 06.04.2022г. ЧСИ е възложила на обявения купувач възискателя "Общинска банка" АД собствеността на имота.

ЯОС счита възраженията на жалбоподателя за неоснователни, тъй като от ЧСИ за купувач е обявен наддавача, който в срок е направил валидно наддавателно предложение за цена на имота, по-висока от началната цена за публична продажба на имота. Началната цена за новата продажба е определена съгласно чл.494, ал.2 от ГПК - 90 на сто от началната цена по първата продажба, началната цена по първата продажба е определена съгласно чл.485, ал.4 от ГПК - 80 на сто от стойността на имота, а стойността на имота е определена на 980000лв. от назначеното вещо лице инж.М.

Ето защо, въз основа на гореизложеното, следва да се приеме, че наддаването е било извършено надлежно и недвижимият имот е бил възложен на обявения за купувач по най-високата предложена цена. Обжалваното постановление за възлагане е правилно и законосъобразно. Жалбата на длъжника по изп.дело е неоснователна и като такава следва да се остави без уважение.

На основание горното, ЯОС

РЕШИ:

Оставя без уважение като неоснователна жалбата от "Съндайл Уайнъри" ЕООД с ЕИК 128570854 - длъжник по изп.д.№20158780400064/2015г. по описа на ЧСИ И. Х. с рег. № *** в КЧСИ с район на действие ЯОС, чрез управителя А. Г., срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 06.04.2022г. по изп.д.№20158780400307/2015г. по описа на ЧСИ И. Х. с рег. № *** в КЧСИ.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____