

РЕШЕНИЕ

№ 200

гр. Варна, 21.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Невин Р. Шакирова

Членове: Николай Св. Стоянов
мл.с. Александър В. Цветков

като разгледа докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно гражданско дело № 20233100500405 по описа за 2023 година

Производството е по реда чл. 437 вр. чл. 435, ал. 2, т. 4 и ал. 3 от ГПК.

Образувано е по повод две жалби, както следва:

1/ жалба с вх. № 01272/16.01.2023г., подадена от Г. М. С. с ЕГН ***** – длъжник по изпълнението **срещу** Разпореждане от 11.01.2023г. по изп.д. № 20228830400401 по описа на ЧСИ Петя Иванова, рег. № 883 и с район на действие, този на ВОС, с което е постановен отказ за назначаване на повторна оценка на недвижим имот по реда на л. 485, ал. 2 от ГПК по подадена молба от 04.01.2023г. и

2/ жалба с вх. № 04009/31.01.2023г., подадена от Г. М. С. с ЕГН ***** – длъжник по изпълнението **срещу** Постановление за възлагане на недвижим имот от 17.01.2023г., с което недвижим имот, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“, бл. № 20, вх. 12, ет. 4, ап. 4 и представляващ самостоятелен обект в сграда с ид. 10135.4504.300.46.4, собствен на ипотекарния длъжник Н. С. Й. е възложен на купувача от проведена публична продан Виолин Стоянов Генов за сумата от 73680 лв.

Първата жалба е основана на оплаквания за незаконосъобразност на обжалвания отказ на ЧСИ да назначи повторна оценка на недвижим имот, върху който е насочено принудителното изпълнение, по съображения, че жалбоподателката не е била редовно уведомена за извършване на описа и не е присъствала на него, а още по-малко ѝ е било връчено съобщение по чл. 485, ал. 2 от ГПК. В тази връзка оспорва да е извършено надлежно уведомяване за насрочения опис, доколкото не са спазени изискванията на чл. 45 и чл. 46 от ГПК при връчване на съобщението – на адреса живее със сина си, който е ученик

и не е могъл валидно да получи съобщението. А след като съобщението за описа не ѝ е връчено редовно, няма как да се приеме, че оценката е предявена на страните в изпълнителното производство по реда на чл. 484, ал. 3 от ГПК, доколкото срокът по чл. 485, ал. 2 от ГПК започва да тече от предявяването ѝ, само ако страните са били надлежно уведомени за това. Дори обаче да се приеме, че е била надлежно уведомена за извършване на описа чрез посочване на деня 06.12.2022г. в протокола за опис, то е налице нарушение на чл. 487, ал. 1 от ГПК – при извършен на 25.11.2022г. опис, едноседмичният срок за изготвяне на обявление за проданта е изтекъл на 02.12.2022г. Така обосновала нарушено право по оспорване на оценката и да поиска нова оценка с посочване на вещо лице. Предявяването на оценката от друга страна означава представянето ѝ официално по делото от вещото лице, а съобщаването ѝ – довеждане до знанието на страните, каквото действие в случая ЧСИ не твърди да е извършил. Моли в тази връзка да се отмени обжалвания отказ, а делото да се върне на ЧСИ с указания да извърши нова оценка.

Втората жалба е основана на оплаквания за незаконосъобразност на обжалваното постановление поради ненадлежно извършено наддаване и възлагане на имуществото не по най-високата предложена цена. Тези формулировки са обосновани с доводи за неправилно определяне на началната цена, от която е започнало наддаването, която е била необосновано ниска и в нарушение на чл. 485 и чл. 492, ал. 3 от ГПК. Не е ясно как е определена началната цена, от която да започне проданта от 65 600 лв., доколкото по изп.д. не се съдържат данни за това. Действително продажбата е извършена по най-високата предложена цена, но по делото няма доказателства, нито експертно заключение, от което да става ясно по кой метод ЧСИ е определил началната цена. В тази дейност ЧСИ следва да съобрази състоянието на имота, местонахождението му, пазарната конюнктура към момента на извършване на проданта, като след съвкупна преценка на всички определящи фактори, следва да определи такава начална цена, при която би се стигнало до максимално висока цена, която ще се получи при наддаването. В случая ЧСИ в противоречие с целите на изпълнителния процес въобще е определил началната цена произволно без да уважи искането на жалбоподателката за изготвяне на нова оценка. Поради всичко изложено моли обжалваното постановление за се отмени.

И в двете жалби е отправено искане за постановяване на спиране на изпълнението до произнасяне по жалбите с акт по същество.

В срока по чл. 436, ал. 2 от ГПК взискателят „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД е депозирало възражение, обективизиращо съображения за необоснованост и неоснователност на доводите в жалбите и други, обосноваващи законосъобразност на обжалваното разпореждане и постановление на ЧСИ, с искане жалбите да се оставят без уважение.

Лицето, на което е възложен имота с обжалваното постановление Виолин Стоянов Генов не е изразило становище по втората жалба.

В писмените си мотиви ЧСИ е описал извършените процесуални действия, като изразил становище за неоснователност и на двете жалби. Посочил, че процедурата по

изпълнението и възлагането на недвижим имот при публична продажба е надлежно и законосъобразно извършена.

СЪДЪТ, след като обсъди данните по изпълнителното дело и на основание чл. 437, ал. 3 от ГПК, прие за установено следното:

Изпълнителното производство е образувано по молба на „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, ЕИК 203670940, като правопреемник по договор за цесия от 06.11.2017г. на цедента „УниКредит Булбанк“ АД въз основа на издаден изпълнителен лист от 13.12.2011г. по гр.д. № 20161/2011г. по описа на ВРС, 12 състав, в който е удостоверено правото на принудително изпълнение в полза на „УниКредит Булбанк“ ЕАД срещу В. В. А., Г. М. С. и Мартин Д. А. за солидарно заплащане на сумата от 22 606.39 евро главница по договор за кредит, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 12.12.2011г. до окончателното плащане; 4567.54 евро – лихва за забава; 24.87 евро – такси по договора и сумата от 1554.90 лева – съдебни разноски.

За обезпечаване вземането на кредитора по договора за кредит, длъжниците са учредили в полза на банката ипотека върху недвижим имот, представляващ апартамент и самостоятелен обект в сграда с ид. 10135.454.300.46.4, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“, със ЗП от 55.06 кв.м., първоначално собственост на длъжниците В. и Мартин А.и, а въз основа на влязло в сила решение вписано в СВп на 10.04.2014г. - на Н. Й. С., съгласно договорна ипотека учредена с НА № 51/21.05.2009г.

По молба на вискателя е наложена възбрана върху ипотекирания имот, вписана на 05.05.2022г., а ПДИ е връчена на длъжника Г. С. на 25.07.2022г., както и на 28.07.2022г.

С Призовка за принудително изпълнение, връчена на Г. С. чрез сина й Денис Василев Митев на 18.11.2022г., длъжницата е била уведомена, че задължението ѝ по изп.д. възлиза на 110 751.10 лв., като е уведомена, че на 25.11.2022г. от 13:00 до 17:00 часа е насрочен опис на самостоятелен обект № 4 в гр. Варна, ж.к. „Вл. Варненчик“, бл. 20. Указано е, че на основание чл. 484, ал. 3 от ГПК при опис на недвижим имот, длъжникът се смята уведомен за мястото и времето на продажбата, независимо дали е присъствал на опис.

Съгласно Справка за родство Денис Василев Митев е син на Г. С., роден на 12.11.2004г. /л. 288/.

От съставен Протокол за опис на недвижим имот е видно, че такъв е проведен на 25.11.2022г. на основание чл. 465 от ГПК в присъствие на представител на вискателя и особен представител на един от длъжниците. В протокола е описано жилището, както и фактическото му състояние към момента на опис. Посочено е, че оценка на жилището ще бъде изготвена от оценител Атанас Атанасов, която ще бъде предявена на страните на 06.12.2022г.

По изп.д. е представен оценителен доклад за определяне на препоръчителна пазарна стойност на недвижим имот от вещото лице Атанас Атанасов. С Разпореждане от 06.12.2022г. ЧСИ констатира, че страни за получаване на постъпилата оценка не са се явили. Съгласно заключението на експерта пазарната стойност на жилището към момента на

оценката възлиза на 82 000 лева.

С Обявление за публична продан от 15.12.2022г. ЧСИ насрочил проданта да се проведе в периода 16.12.2022г. – 16.01.2023г., като обявил, че наддавателните предложения ще бъдат обявени на 17.01.2023г. от 11:30 часа в сградата на ВРС. Определил началната цена, от която ще започне наддаването на основание чл. 485 от ГПК вр. чл. 468 от ГПК в размер на 65 600 лв., съставляваща 80% от стойността на имота, съгласно чл. 484, чл. 485 вр. чл. 468 от ГПК.

Съобщението за насрочената публична продан е надлежно връчено на Г. С. на 19.12.2022г.

С молба от 04.01.2023г. длъжникът Г. С. възразила, че не е надлежно уведомена за заключението на вещото лице съгласно чл. 485, ал. 2 от ГПК. Заявила, че не е съгласна с оценката и отправила искане за извършване на нова оценка, като посочила за вещо лице Петранка М.ова.

С Разпореждане от същата дата ЧСИ не е уважил искането с аргумент, че в протокола за опис е посочена дата за предявяване на оценката.

С обжалваното разпореждане от 11.01.2023г. ЧСИ постановил отказ за изготвяне на нова оценка и спиране на публичната продан, поради това, че на основание чл. 484, ал. 3 от ГПК страните са надлежно уведомени за опис извършен на 25.11.2022г. В опис е посочен денят на предявяване на оценката на вещта, в който случай страните се считат уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на опис. В случая при извършване на опис е определена дата за предявяване на оценката – 06.12.2022г. Седемдневният срок за оспорване на оценката е изтекъл на 14.12.2022г., поради което приел, че не са налице предпоставки за възлагане на нова оценка, нито за спиране на проданта.

Разпореждането е връчено на длъжника на 12.01.2023г. /л. 266/.

На 12.01.2023г. е постъпило наддавателно предложение вх. № 22 от Виолин Стоянов Генов, а на 16.01.2023г. – наддавателно предложение от Петър Георгиев Георгиев с вх. № 34.

В Протокол от 17.01.2022г. за обявяване на постъпили наддавателни предложения и на купувач е отразено, че в обявения ден и час в сградата на ВРС се явили двамата наддавачи и в тяхно присъствие са отворени постъпилите в запечатан плик наддавателни предложения. Представянето на предложенията в запечатан плик, без разкъсвания, зачерквания и добавяния и отварянето им е удостоверено в протокола с подписа на ЧСИ. Констатирано е, че предложената от Виолин Генов цена е в размер на 67 002 лв., а тази от Петър Георгиев – на 67 120 лв. Последният е обявен за купувач, след което явилите се наддавачи са поканени да предложат устно цена по-голяма с един задатък. На поканата се отзовал наддавачът Виолин Генов, който предложил цена в размер на 73 680 лв., което удостоверил с подписа си в протокола. На предложена цена + един задатък от 80 240 лв., след трикратна покана не е постъпил знак за съгласие, поради което ЧСИ обявил за купувач на имота наддавача Виолин Стоянов Генов, предложил най-високата цена в размер на 73 680

лв.

С платежно нареждане от 17.01.2023г. остатъкът от цената е платена от обявения купувач.

С обжалваното Постановление от 17.01.2023г. продаденият недвижим имот е възложен на купувача Виолин Стоянов Генов за сумата от 73 120 лв.

При така установената фактическа обстановка, **СЪДЪТ** формира следните правни изводи:

Жалбите са процесуално допустими, всяка от които подадена в срока по чл. 436, ал. 1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна – длъжник в изпълнителния процес, срещу актове подлежащи на обжалване съгласно чл. 435, ал. 2, т. 4 и ал. 3 от ГПК, а именно отказ на СИ да извърши нова оценка по реда на чл. 485 и постановление за възлагане на описания имот и удовлетворяват изискванията за съдържание по чл. 260 и чл. 261 от ГПК.

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 2, т. 4 от ГПК длъжникът може да обжалва отказа на СИ да извърши нова оценка по реда на чл. 485.

Постановеният в този смисъл отказ по изп.д. се оспорва с твърдения за нарушено право на длъжника да оспори депозираната по делото оценка поради нередовно уведомяване за предстоящия опис, съответно неспазен срок по чл. 487, ал. 1 от ГПК за изготвяне на обявление за проданта. Така поддържаните доводи са неоснователни.

Установено е от данните по изп.д., че длъжникът Г. С. е редовно уведомена за опис на недвижимия имот, предмет на принудително изпълнение насрочен за 25.11.2022г. с призовка за принудително изпълнение, редовно връчена на лицето чрез пълнолетен член от домашните ѝ на 18.11.2022г. – сина ѝ Денис Василев Митев /л. 220/. Видно от справка за родство на л. 288, синът на въззивницата, чрез който е извършено връчването е роден на 12.11.2004г. и към момента на връчването – 18.11.2022г. пълнолетно лице. Лицето, чрез което е извършено връчването е отразено с три имена, качеството му на син на Г. С., като е отразено и поетото от него задължение да предаде призовката на адресата. Ето защо уведомяването на длъжника за насрочения опис на недвижимото имущество е извършено при спазване изискванията на чл. 46, ал. 2 от ГПК, поради което е редовно и надлежно обвързва страната по изпълнението.

Съгласно чл. 484, ал. 3 от ГПК в описа се посочва и денят на предявяване на оценката на вещта, когато тя се извършва след описа. В този случай страните се смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на описа.

Установено е в тази връзка, че описът е редовно извършен и обективиран в протокол от 25.11.2022г. от СИ и на него въззивницата, редовно призована, не се явила. В протокола е отразено, че предявяването на оценката, която ще се извърши след описа, ще се извърши на 06.12.2022г. На основание чл. 484, ал. 3, изр. 2 от ГПК страните се смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на описа. А самият опис съгласно изричното разпореждане на чл. 484, ал. 5, изр. 2 от ГПК не се съобщава на страните. На това основание съдът приема, че редовно призована за предстоящия опис на

имуществото и не се е явила, въззивницата по силата на закона се счита за редовно уведомена и за насроченото предявяване на оценката на 06.12.2022г. Именно в този ден по делото е депозирана оценката на вещото лице Атанас Атанасов и съгласно констатацията на СИ страни на предявяване на оценката не са се явили.

Съгласно чл. 485, ал. 2 от ГПК заключението на вещото лице се съобщава на страните, които в 7 дневен срок могат да го оспорят. Доколкото на предварително обявената дата на предявяване на оценката Г. С. е била редовно призована, то и за датата на предявяване /съобщаване на оценката по силата на чл. 484, ал. 3, изр. 2 от ГПК същата се счита за редовно уведомена. Ето защо срокът за оспорване на предявената на страните оценка по чл. 485, ал. 2 от ГПК, започнал да тече от деня на предявяването – 06.12.2022г. е изтекъл на 12.12.2022г. Предприетото с молба от 04.01.2023г. оспорване на оценката е просрочено, поради което и с констатация за неспазен срок по чл. 485, ал. 2 от ГПК правилно СИ отказал да извърши исканата повторна оценка.

Доводът за неспазен срок за изготвяне на обявление за проданта по чл. 487, ал. 1 от ГПК е неотносим към законосъобразността на отказа за назначаване на нова оценка при оспорване по чл. 485, ал. 2 от ГПК. Това е така, доколкото в конкретния случай описът предхожда оценката на имота. Оценката е приета на 06.12.2022г., а обявлението за проданта е изготвено на 15.12.2022г. – след изтичане на една седмица от приемане и предявяване на оценката.

Обжалваният отказ за извършване на нова оценка следователно е законосъобразно постановен и не страда от визираните в жалбата процесуални пороци.

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК от друга страна, постановлението за възлагане може да се обжалва, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Под ненадлежно извършено наддаване законът има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения в действия предхождащи тази процедура. Проверката, която съдът извършва по отношение на постановлението за възлагане, се свежда до спазване на процедурата по наддаването, т.е. дали са изпълнени разпоредбите на чл. 489 и чл. 490 от ГПК, дали имуществото е възложено по най - високата предложена цена и дали наддавателните предложения са отговаряли на изискванията на чл. 492 от ГПК /в този смисъл Решение № 239 от 09.10.2014г. по гр.д. № 2533 от 2014г. на ВКС, I ГО/. Действията на съдебния изпълнител, предхождащи проданта – определяне на начална цена, надлежното уведомяване на страните за извършената оценка на недвижимия имот и за насрочената публична продан, оценката на имуществото и т.н. - единствено подготвят наддаването, но не са част от него и като такива излизат извън обхвата на допустимата съдебна проверка. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена. Така очертаните основания за обжалване на постановлението за възлагане е недопустимо да бъдат тълкувани разширително /т. 8 от ТР № 2/2013г. на ОСГТК на ВКС/.

В конкретния случай, доводите за неправилно определяне на началната цена, от която е започнало наддаването, която е била необосновано ниска, определена произволно от ЧСИ в противоречие с целите на изпълнителния процес въобще, без да уважи искането на жалбоподателката за изготвяне на нова оценка, както и в нарушение на чл. 485 и чл. 492, ал. 3 от ГПК, не са част от наддаването, поради което излизат въвн от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Като процесуално недопустими, тези доводи не следва да се разглеждат.

По отношение на втората хипотеза, жалбоподателката обуславя твърдяното възлагане на имота не по най- високата предложена цена с факта, че оценката на имота е значително занижена, не съответства на пазарната му стойност, не е съобразена с конкретни показатели, довело до извършване на проданта на несправедливо ниска цена. Съдът намира, че, така формулиран и обоснован, доводът за незаконосъобразност е неоснователен. От данните по изпълнителното дело е установено, че на основание чл. 485, ал. 1 от ГПК е прието експертно заключение за определяне стойността на имота, съгласно което пазарната му оценка възлиза на 82 000 лв. Началната цена, от която да започне наддаването е определена от ЧСИ в обявление за проданта в размер на 80% от стойността на имота съгласно чл. 485, ал. 4 от ГПК, а именно 65 600 лв. В канцеларията на ВРС от кандидатите за участие в процедурата са подадени наддавателни предложения в едномесечния законов срок, всеки наддавач е посочил предложената от него цена с цифри и с думи и същите са подали предложението си заедно с квитанция за внесен задатък в запечатан плик. Всяко от предложенията е отразено във входящия регистър на ВРС по поредност на постъпването им. Няма наддавателни предложения, които да са подадени от лица по чл. 489, ал. 6 и чл. 490 от ГПК. Видно от протокол за отваряне на наддавателните предложения, същите са обявени в присъствието на явилите се. В протокола са вписани наддавачите и наддавателните предложения по реда на отварянето на пликовете. За купувач на имота е обявено лицето, предложило най-висока цена – Петър Георгиев, след което ЧСИ пристъпил към устно наддаване по реда на чл. 492, ал. 2 от ГПК. В частта относно изявленията направени пред органа, който го е съставил и пряко възприетите или извършени от него действия, протоколът за обявяване на НП, като официален документ притежава обвързваща съда материална доказателствена сила. Наддаването следователно е извършено надлежно. Наддавачът предложил най-висока цена поставил подписа си в протокола срещу предложената от него цена без направени възражения по нея. Ето защо, следва да се заключи, че не са налице пороци при обявяване на публичната продан, при подаване на наддавателните предложения и обявяването на купувача по най-високата предложена цена.

Поради изчерпване на устните наддавателни предложения и след завършване на проданта, в присъствие на явилите се наддавачи, ЧСИ обявил постъпилото устно и най-високо НП, като обявил за купувач на имота наддавача Виолин Генов. Следователно процедурата по наддаване е надлежно спазена, а имота е възложен по най-високата предложена и постигната цена. Доколкото в случая публичната продан е извършена процесуално законосъобразно, то най-високата цена на имота е тази, която е предложена и

получена при публичната продажба.

В обобщение следва да се посочи, че атакуваният акт на съдебния изпълнител е законосъобразен. В изпълнение на правомощията си по ГПК органът по принудително изпълнение е възложил имуществото по най-високата предложена цена. С надлежно изготвен протокол по чл. 492, ал. 1 от ГПК е обявен за купувач наддавачът, предложил най - висока цена на продаваемия имот, който е внесъл същата в срока по чл. 492, ал. 3 от ГПК. Не се установява, въз основа на съдържащите се в приложеното изпълнително дело книжа, публичната продажба да не е била извършена надлежно или имотът да не е бил възложен по най - високата предложена цена, поради което постановлението за възлагане на имота - предмет на публичната продажба е законосъобразно и не са налице предпоставки за отмяната му.

В заключение и двете жалби като неоснователни следва да се оставят без уважение.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ на основание чл. 435, ал. 2, т. 4 от ГПК жалба с вх. № 01272/16.01.2023г., подадена от Г. М. С. с ЕГН ***** – длъжник по изпълнението **срещу** Разпореждане от 11.01.2023г. по изп.д. № 20228830400401 по описа на ЧСИ Петя Иванова, рег. № 883 и с район на действие, този на ВОС, с което е постановен отказ за извършване на нова оценка на недвижим имот по реда на л. 485, ал. 2 от ГПК по подадена молба от 04.01.2023г.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ на основание чл. 435, ал. 3 от ГПК жалба с вх. № 04009/31.01.2023г., подадена от Г. М. С. с ЕГН ***** – длъжник по изпълнението **срещу** Постановление за възлагане на недвижим имот от 17.01.2023г., с което недвижим имот, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“, бл. № 20, вх. 12, ет. 4, ап. 4 и представляващ самостоятелен обект в сграда с ид. 10135.4504.300.46.4, собствен на ипотекарния длъжник Н. С. Й. е възложен на купувача от проведена публична продажба Виолин Стоянов Генов за сумата от 73680 лв.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване на основание чл. 437, ал. 1, пр. II от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____