

РЕШЕНИЕ

№ 893

гр. София, 21.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-III-Б, в закрито заседание на двадесет и първи декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдичян
Божидар Ив. Стаевски

като разгледа докладваното от Хрипсима К. Мъгърдичян Въззивно гражданско дело № 20211100512388 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 435 – чл. 438 ГПК.

Образувано е по жалба от 31.08.2021 год. на длъжника ИЛ. СТ. К., чрез адв. Д.П. /надлежно упълномощен/, срещу постановление за възлагане от 30.07.2021 год. на следния недвижим имот: УПИ XI-84, кв.4 /идентичен с УПИ II-84 от кв.5 от ЧЗРП от 1999 год./ по плана на гр.София, местност „Стопански двор В.“, целия с площ от 824 кв.м., заедно с построените в него сгради, представляващи: триетажна офис сграда с магазин за авточасти и бистро със застроена площ от 67.70 кв.м. и с разгърнатата застроена площ от 215.59 кв.м. и едноетажна сграда-работилница за метални изделия и автосервиз със застроена площ от 136.60 кв.м., заедно с всички подобрения и приращения в гореописания УПИ, по изпълнително дело №20187860400026 по описа на частен съдебен изпълнител М.М., с рег. №786 на КЧСИ.

Жалбоподателят поддържа, че наддаването на състоялата се публична продан на процесния недвижим имот не било извършено надлежно, както и че и имотът не бил възложен на най-високата продажна цена. В публичната продан били участвали лица, които нямали правото да наддават, съгласно чл. 490 ГПК вр. с чл. 185 ЗЗД. Имотът бил възложен на цена, която била по-ниска от началната, посочена в заключението по съдебно-техническата експертиза. В постановлението за възлагане била записана цена от 382 500 лв., а според вещото лице справедливата цена била в размер на 500 000 лв. В протокола от наддаването липсвало вписване на обстоятелството, че съдебният изпълнител бил запитал

три пъти дали има желаещ да подаде устно наддавателно предложение. Освен това наддавателните предложения не били подписани от наддавачите и нито в съобщението, нито в постановлението било отразено къде била проведена продажбата, респ. наддаването.

Взискателят „ЕОС С.“ ЕООД счита, че жалбата следва да бъде оставена без уважение. Поддържа, че процесната публична продажба била проведена в периода от 21.06.2021 год. до 21.07.2021 год., като нямало данни някое от участващите лица да е изключено от кръга на лицата, имащи право да подават наддавателни предложения. Освен това в закона било установено, че публичната продажба би била недействителна ако за купувач на имота е обявено лице, което не е имало право да наддава. В случая обявената за купувач на имота И.А.Х. не била нито длъжник, нито негов законен представител, нито лице, което управлява или пази процесния недвижим имот. Началната цена на имота била законосъобразно определена в съответствие с изискванията, установени в разпоредбите на чл. 485 и 494 ГПК и заключението на вещото лице. Протоколът за публичната продажба от 22.07.2021 год. бил изготвен от частния съдебен изпълнител в съответствие със закона и съдържал всички необходими реквизити – чл. 492 ГПК. В закона се съдържала изрична регламентация относно мястото където се провежда публичната продажба. В обявлението от 14.06.2021 год. за публичната продажба частният съдебен изпълнител бил указал изрично, че публичната продажба ще се състои в сградата на СРС в гр.София, бул.“****“, В протокола от 22.07.2021 год. били отразени всички постъпили наддавателни предложения и същите били записани по начин, установен в закона.

Обявената за купувач И.А.Х. счита, че жалбата следва да бъде оставена без уважение. Сочи, че наддаването било извършено надлежно и имуществото било възложено на най-високата предложена цена. Не попадала в кръга на лицата, посочени в чл. 490 ГПК вр. с чл. 185 ЗЗД, а съдебният изпълнител бил запитал три пъти дали има желаещ да подаде устно наддавателно предложение. Публичната продажба, респ. наддаването, била проведена в сградата на СРС в гр.София, бул.“****“, съгласно обявлението за публичната продажба по изпълнителното дело.

В мотивите си по чл. 436, ал. 3 ГПК частният съдебен изпълнител заявява, че жалбата е процесуално допустима, но се явява неоснователна, тъй като наддавателните предложения били валидни, подадени от лица, които имат право да наддават, като задатъкът и цената били платени в предвидения в закона срок. На основание чл. 494, ал. 2 ГПК взискателят бил поискал определянето на нова начална цена на имота, като продажбата била извършена по актуализирана оценка от 450 000 лв. Имотът бил възложен след проведена втора публична продажба, като началната цена била в размер на 90 % от началната цена на новата публична продажба. Новата първа публична продажба била при начална цена от 80 % от 450 000 лв., определена по реда на чл. 485, ал. 4 ГПК, а именно 360 000 лв. Началната цена на втората публична продажба била 324 000 лв. /90 % от 360 000 лв./. В изготвения протокол на 22.07.2021 год. било отразени всички постъпили наддавателни предложения, спазена била процедурата, установена в нормата на чл. 492, ал. 2 ГПК – устното наддавателно предложение било подписано и съдебният изпълнител бил попитал три пъти има ли

желаещи да подадат устни наддавателни предложения. Имотът бил възложен на най-високата предложена цена, а именно 382 500 лв.

Софийският градски съд, след като прецени данните по делото и обсъди наведените в жалбите пороци на обжалваното постановление, възраженията на вискателя и обявената за купувач и мотивите на съдебния изпълнител, приема за установено следното:

Процесното изпълнително дело било образувано по молба от „Ю.Б.“ АД по изпълнителен лист от 08.12.2017 год., издаден въз основа на заповед за изпълнение въз основа на документ по чл. 417 ГПК по ч.гр.дело №79542/2017 год. по описа на СРС, ГО, 41 с-в, солидарно срещу длъжниците „Т.-**“ ЕООД, Т.А.М., ИЛ. СТ. К., Д.Й.М., С.К. К.а и „Т.В.“ ООД за следните суми: 264 781.15 евро – главница, ведно със законната лихва от 08.11.2017 год. до изплащане на вземането, 26 866.09 евро – договорна лихва за периода от 21.10.2016 год. до 29.06.2017 год., 6 491.67 евро – мораторна лихва за периода от 21.11.2016 год. до 06.11.2017 год., 916.73 евро – такса за периода от 02.10.2016 год. до 06.11.2017 год., 381.07 евро – застраховка за периода от 24.02.2017 год. до 06.11.2017 год., 834.41 евро – разноси за периода от 03.02.2016 год. до 06.11.2017 год. и разноси по делото за държавна такса и възнаграждение за един адвокат в общ размер на 20 601 лв. В молбата е направено искане за насочване на изпълнението върху недвижими имоти /в т.ч. процесния/, ипотекирани в полза на банката.

Съдебният изпълнител насочил принудителното изпълнение върху процесния имот, върху който била наложена възбрана.

На длъжника ИЛ. СТ. К. била надлежно връчена покана за доброволно изпълнение на 21.02.2018 год., с която същият бил уведомен за наложените възбрани върху недвижими имоти, в т.ч. процесния имот, както и за насрочения на 12.03.2018 год. опис и оценка на последния.

Описът бил извършен, за което бил съставен протокол от 12.08.2018 год. Процесният недвижим имот бил оценен на 516 500 лв. – заключение на вещото лице Д.Ц. от 22.03.2018 год. Оценката била оспорена от вискателя и част от длъжниците, като в тази връзка била изготвена нова оценка от 29.06.2018 год., според която пазарната стойност на имота възлизала на 625 440 лв. и нова оценка от 06.07.2018 год., според която пазарната стойност на имота възлизала на 638 200 лв. Частният съдебен изпълнител определил съгласно чл. 485, ал. 3 ГПК стойност на имота в размер на 565 880 лв. – като средно аритметична стойност от трите оценки и насрочил публична продан в периода от 14.02.2019 год. до 14.03.2019 год. с начална цена от 452 704 лв. – 80 % от стойността на имота /за което длъжниците били уведомени/. Обявленията за проданта на двата имота били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самите имоти, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продан на имота била обявена за нестана, като на 19.03.2019 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продан на процесния имот. Такава била насрочена за периода от 22.04.2019 год. до 22.05.2019 год. при начална цена 90 % от

началната цена по първата публична продажба – 407 433.60 лв., за което длъжниците били уведомени. Обявленията за продажбата били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продажба на имота била обявена за нестана, като на 28.05.2019 год. вискателят поискал да бъде определена нова начална цена и да бъде насрочена нова публична продажба на имота. Такава била насрочена в периода от 24.06.2019 год. до 24.07.2019 год., при начална цена от 405 000 лв. /80 % от стойността на имота – 506 250 лв., определена въз основа на оценка на вещо лице от 04.06.2019 год./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за продажбата били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител. С решение от 04.10.2019 год., постановено по ч.гр.дело №11367/2019 год. по описа на СГС, VI с-в, била оставена без уважение жалбата на длъжниците срещу разпореждането на частния съдебен изпълнител, с което е отказал да уважи искането им за оспорване на изготвената оценка и възлагане изготвянето на нова от друго вещо лице.

Междувременно на 11.06.2019 год. като вискател по делото бил конституиран на основание чл. 429, ал. 1 ГПК „ЕОС М.“ ЕООД

Публичната продажба на имота била обявена за нестана, като на 06.11.2019 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продажба на процесния имот. Такава била насрочена в периода от 09.12.2019 год. до 09.01.2020 год., при начална цена от 364 500 лв. /90 % от 405 000 лв./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за продажбата били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продажба на имота била обявена за нестана, като на 21.01.2020 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продажба на процесния имот. Такава била насрочена в периода от 24.08.2020 год. до 24.09.2020 год., при начална цена от 360 000 лв. /80 % от стойността на имота – 450 000 лв., определена въз основа на оценка на вещо лице от 23.06.2020 год./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за продажбата били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

Публичната продажба на имота била обявена за нестана, като на 08.10.2020 год. вискателят поискал насрочването на нова публична продажба на процесния имот. Такава била насрочена в периода от 12.03.2021 год. до 12.04.2021 год., а впоследствие пренасрочена в периода от 12.04.2021 год. до 12.05.2021 год. при начална цена от 324 000 лв. /90 % от 360 000 лв./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за продажбата били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител.

В обявлението за публичната продан било отразено също така, че на 13.05.2021 год. в 09.00 ч., в сградата на СРС, гр.София, бул.“****”, частният съдебен изпълнител ще състави протокол, с който ще обяви наддавателните предложения и купувача на имота, предложил най-високата цена.

На 20.04.2021 год. като взискател по делото бил конституиран на основание чл. 429, ал. 1 ГПК „ЕОС С.“ ЕООД.

С разпореждане на частния съдебен изпълнител публичната продан била обявена за недействителна поради несъответствие при прилагане на нормата на чл. 489, ал. 4 ГПК – неотразено наддавателно предложение в канцеларията на СРС, като била нарочена втора публична продан на процесния имот в периода от 21.06.2021 год. до 21.07.2021 год. при начална цена от 324 000 лв. /90 % от 360 000 лв./, за което длъжниците били уведомени. Обявленията за проданта били поставени на съответните места в СРС, кантората на ЧСИ, в Столична община и на самия имот, за което били съставени актове и обявления, както и протокол от частния съдебен изпълнител. В обявлението за публичната продан било отразено също така, че на 22.07.2021 год. в 09.00 ч., в сградата на СРС, гр.София, бул.“****”, частният съдебен изпълнител ще състави протокол, с който ще обяви наддавателните предложения и купувача на имота, предложил най-високата цена.

Видно е от приемо-предавателен протокол от 22.07.2021 год., съставен от частния съдебен изпълнител и деловодител в СРС, както и от протокол от същата дата, изготвен от частния съдебен изпълнител, че в периода на насрочената продан били постъпили 4 наддавателни предложения за имота от взискателя, И.А.Х., „И.-1“ ЕООД, В.И.И., А. Б.З., Г.Н.П. и Д.Л.М., като всяко от тях било подписано и подадено в плик с отбелязани върху него номер на изпълнителното дело, дата на търга, за кой имот се отнася и наименование и адрес на наддавача, като наддавачите са представили и доказателство за внасянето на определения задатък в размер на 32 400 лв.

След осъществено устно наддаване, И.А.Х. била обявена за купувач на процесния имот за цена от 382 500 лв., като с обжалваното постановление от 30.07.2021 год. изнесеният на продан имот ѝ бил възложен.

За изготвеното постановление били изпратени съобщения до страните, като на жалбоподателя такова било надлежно връчено на 19.08.2021 год.

Анализът на така установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

Жалбата е подадена от легитимирана страна срещу подлежащ на обжалване акт по чл. 435, ал. 3 ГПК и в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК, поради което се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е **НЕОСНОВАТЕЛНА**.

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва само от лице, внесло задатък до последния ден на проданта, и от взискател, участвал като наддавач, без да дължи задатък, както и от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е

възложено по най-високата предложена цена.

Според задължителните за съдилищата разяснения, дадени с т. 8 и 9 от Тълкувателно дело №2/2013 год. на ВКС по тълк.дело № 2/2013 год., ОСГТК, 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. Част от наддаването са 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. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена. Определянето на началната цена за публична продан на недвижим имот, съгласно препращащата норма на чл. 485 ГПК, става по реда на чл. 468 ГПК – по искане на страните, както и при необходимост от специални знания – служебно от съдебния изпълнител, с помощта на назначено вещо лице се определя стойността на имота. Началната цена, от която следва да започне проданта, е 75 на сто от определената стойност на вещта – чл. 468, ал. 1 ГПК. Ако първата продан не се осъществи по някоя от причините, посочени в чл. 494, ал. 1 ГПК, възискателят може да поиска в едноседмичен срок от съобщението за това извършването на нова продан. Втората продан се извършва най-рано един месец след приключването на първата продан, по правилата при начална цена 80 на сто от началната цена на първата продан, т.е. при начална цена 60 на сто от определената стойност на вещта – чл. 494, ал. 2, изр. 2 ГПК. Ако и при втората продан имотът не бъде продаден, за възискателя възниква правото да поиска определяне на нова начална цена – чл. 494, ал. 2, изр. 3 ГПК. Това искане на практика представлява искане за извършване на нова продан. За новата трета по ред продан законодателят не определя за начална цена по-нисък процент от началната цена на първата или втората продан, нито по-нисък процент от стойността на вещта, както прави това първите две продани, а изисква определяне на нова начална цена. Нови правила, или критерии за определянето ѝ от съдебния изпълнител не са уредени, поради което следва да се приеме, че новата начална цена ще се определи отново по правилото на чл. 468 ГПК. Невъзможността имотът да се продаде на първата и втората продан явно сочи, че при определянето на неговата стойност /за нуждите на първата продан/ не са съобразени средните пазарни цени за съответния район, характеристиката, вида и състоянието на конкретния имот или използваните начини /например пазарен, приходен и други/ и методи на остойностяване /например метод на пазарните аналози, на приходите, метод на определяне на ликвидна цена и други/ не са подходящи. Тези обстоятелства и изминалият период от време от първоначалното остойностяване на имота до искането за нова трета по ред продан налагат да се отчетат отново реалните условия на пазара на недвижими имоти в съответния район, състоянието и вида на имота, способността имотът да се продаде в сравнително кратки срокове, да се съобразят евентуално настъпилите инфлационни процеси и други пазарни фактори при определяне на стойността на имота по реда на чл. 468, ал. 2 ГПК и определяне на новата начална цена за третата продан по правилото на чл. 468, ал. 1

ГПК от съдебния изпълнител. Определянето на нова начална цена не означава намаляване до краен и нереален размер на цената, а предлага такава начална цена, която да позволи постъпването на наддавателни предложения така, че да постигне реална пазарна цена, до която имуществото да бъде осребрено.

Актуалната понастоящем редакция на ГПК /Изм. – ДВ, бр. 86 от 27.10.2017 год., след постановяване на горепосоченото Тълкувателно решение – действаща и към момента на извършването на публичната продажба на процесните имоти – виж и § 73 от ПЗР на Закона за изменение и допълнение на ГПК/, променя концепцията на изпълнителния процес и предоставя на лицата, заинтересувани от оценката на осребряваната вещ, правото да обжалват отказа на съдебния изпълнител да извърши нова такава – чл. 435, ал. 1, т. 1 ГПК /взискателят/ и чл. 435, ал. 2, т. 4 ГПК /длъжникът/, а с цел постигане на справедлива и максимално висока цена при публичната продажба на недвижими вещи, установява нов ред за определяне на началната цена, от която да започне наддаването, а именно 80 % от стойността на вещта, но не по-малко от данъчната оценка, когато такава е определена – чл. 485, ал. 4 и 5 ГПК, а при нова продажба – 90 % от началната цена по първата продажба – чл. 494, ал. 2 ГПК.

В разглеждания случай СГС приема, че наддавателните предложения за процесния имот, в т.ч. това на обявената за купувач И. А. Х., са били подадени своевременно – в периода от 21.06.2021 год. до 21.07.2021 год., продажбата е продължила един месец и е завършила в посочения в обявлението ден – 21.07.2021 год. Наддавачите са внесли задатък от 10 % от началната цена на процесния имот и всеки от тях е посочил предложената от него цена с цифри и думи, като всяко от предложенията е подадено заедно с квитанцията за внесения задатък в запечатан плик. Следователно спазени са изискванията на чл. 489 ГПК.

В съответствие с изискването, установено в разпоредбата на чл. 492, ал. 1 ГПК, в началото на работния ден след изтичането на срока за подаване на наддавателни предложения, а именно на 22.07.2021 год., частният съдебен изпълнител е съставил протокол за постъпилите наддавателни предложения за имота и е обявил И. А. Х. за негов купувач, след като същата е предложила устно по реда на чл. 492, ал. 2 ГПК цена от 382 500 лв., която е по-висока с размера на един задатък в сравнение с цената, предложена с най-високото писмено наддавателно предложение в размер на 350 100 лв. /и съответно е най-високата от определената в съответствие с нормата на чл. 494, ал. 2 ГПК начална цена на имота – 90 % от началната цена по първата продажба/ – това предложение е вписано в протокола, като последният е подписан от И. Х., след което в него е удостоверено, че съдебният изпълнител е попитал три пъти има ли желаещ от присъстващите наддавачи да предложи по-висока цена с размера на още един задатък, както и че други наддавателни предложения не са постъпили. Следователно спазени са и всички установени в разпоредбата на чл. 492, ал. 2 ГПК изисквания за провеждането на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка. Предложената от И. Х. цена от

Липсват данни, че наддавачите имат качеството на някое от лицата по 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.

Възраженията на жалбоподателя, че обявяването на купувач не е било извършено на определеното място в сградата на СРС са неоснователни. Съдебният изпълнител е удостоверил, че обявяването на наддавателните предложения и купувача на имота е извършено именно в сградата на СРС – така, както е било посочено и в обявлението по чл. 487, ал. 1 ГПК /съставеният от съдебния изпълнител протокол за предприетите и извършени от него действия – чл. 434, ал. 2 ГПК е официален свидетелстващ документи, който се ползва с обвързваща материална доказателствена сила – виж чл. 179, ал. 1 ГПК, като същата не е надлежно опровергана в процеса, а доказателствената тежест в тази насока е била на жалбоподателя/.

Ето защо жалбата на длъжника И.К. се явява неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Предвид изложените съображения, Софийският градски съд,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата с вх.№6995 от 31.08.2021 год. на длъжника И.С.К. срещу постановление за възлагане от 30.07.2021 год. на следния недвижим имот: УПИ XI-84, кв.4 /идентичен с УПИ II-84 от кв.5 от ЧЗРП от 1999 год./ по плана на гр.София, местност „Стопански двор В.“, целия с площ от 824 кв.м., заедно с построените в него сгради, представляващи: триетажна офис сграда с магазин за авточасти и бистро, със застроена площ от 67.70 кв.м. и с разгърната застроена площ от 215.59 кв.м. и едноетажна сграда-работилница за метални изделия и автосервиз със застроена площ от 136.60 кв.м., заедно с всички подобрения и приращения в гореописания УПИ, по изпълнително дело №20187860400026 по описа на частен съдебен изпълнител М.М., с рег.№786 на КЧСИ.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____