

РЕШЕНИЕ

№ 38

гр. К. , 17.09.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – К., I. СЪСТАВ в закрито заседание на седемнадесети септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Веселина Ат. Кашикова Иванова

Членове: Мария К. Дановска
Васка Д. Халачева

като разгледа докладваното от Васка Д. Халачева Въззивно гражданско дело № 20215100500144 по описа за 2021 година

и да се произнесе взе предвид следното :

Настоящото производство е с правно основание чл.435, ал.3, предл. III и се движи по реда на чл.437, ал.1 и сл. от ГПК.

Настоящото производство е образувано по депозирана чрез процесуален представител от „Б.Б.“ ЕООД, гр.С., в качеството му на длъжник, жалба против действия на ЧСИ с рег.№ * на КЧСИ, обективирани в Постановление за възлагане на недвижим имот от 05.05.2021 г., предприети по изп.д. № 20218120400133. С жалбата се иска неговата отмяна, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно и имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Изтъкнатите съображения се свеждат до това, че имотът бил оценен на цена, която била в пъти под средните пазарни цени на подобни имоти, и която предопределяла наддаването да тръгне от необосновано ниска цена; както и че така определената от съдебния изпълнител цена не била съобразена с относимите за нея обстоятелства –състоянието на имота, неговото местонахождение, пазарна конюнктура към момента на извършване на проданта и др. С жалбата се иска допускане до разпит на свидетели, за установяване на твърденията на жалбодателя, както и назначаване на съдебно-оценъчна експертиза за определяне на пазарна цена на процесния имот, въз основа и на тези свидетелски показания.

От ответниците по жалбата, в дадения им срок по реда на чл.436, ал.3 от ГПК, е постъпил отговор на същата само от Ф.Н.Е. и С.А.М. - вискатели по изпълнителното дело, с

Ответникът по жалбата, купувач по атакуваната публична продан С. Р. М., въпреки дадената му възможност по реда на чл.436, ал.3 от ГПК, не е депозирал по делото свои възражения.

Окръжният съд в кръга на своите правомощия по повод депозираната жалба и извършената проверка, установи следното:

По делото, въпреки дадената му от разпоредбата на чл.485,ал.2 от ГПК възможност, не се установява длъжникът да е оспорил предявената оценка. С протокол от 12.03.2021г., по реда на чл.485, ал.4 и ал.5 от ГПК, ЧСИ е определил началната цена на имота в размер на 2 272 лв., равняваща се на 80 % от предявената пазарната стойност на имота от 2 840 лв. и надвишаваща данъчната оценка на имота от 312.50 лв.

2

недвижимия имот, предмет на принудителното изпълнение, от 09.00 часа на 22.03.2021 г. до 17.00 часа на 22.04.2021 г. при начална цена, от която да започне наддаването в цитирания размер от 2 272 лв. и е посочил изрично необходимите законово предписани реквизити на акта. Проданта е била надлежно разгласена, съгласно ал.2 и ал.3 на цитирания чл.487. Обявлението е било съобщено на длъжника по електронен път на 12.03.2021 г. по посочения по делото имейл адрес на процесуалния представител на страната – адв. В. от САК.

От прочита на Протокола за обявяване постъпилите наддавателни предложения на купувач от 23.04.2021 г., се установява, че в проданта са участвали 17 наддавачи направили писмени наддавателни предложения. Установява се, че след отварянето им, по реда на чл.492, ал.2 от ГПК, ЧСИ е провел наддаване между явилите се наддавачи със стъпка на наддаване, равна на стойността на задатъка от 227.20 лв., като така са извършени 221 наддавания и най-високо достигнатата цена на продавания на публичната продан процесен ПИ с идентификатор №*****, е предложена от наддавача С. Р. М., който и е обявен за купувач за сумата в размер на 53 164.80 лв.

С обжалваното в производството Постановление за възлагане на недвижим имот от 05.05.2021 г., ЧСИ е възложил на обявения за купувач за внесената сума от 53 164.80 лв. / задатък от 227.20 лв. на 20.04.2021 г. + 52 937.60 лв. на 05.05.2021г./ недвижим имот - ПИ с идентификатор №*****. Постановлението е било съобщено на длъжника по електронен път на 27.05.2021г. по посочения по делото имейл адрес на процесуалния представител на страната – адв. В. от САК.Срещу връченото постановление, отново по ел.път, е депозирана чрез адв. В., подписана с КЕП /за валидността на който, в производството е извършена от ЧСИ изрична проверка/ жалба с вх.№ 24838/15.06.2021г. от длъжника „Б.Б.“ ЕООД, гр.С..

В хода на тези констатации, съдът изгради своето становище: Депозираната от длъжника в срок жалба с правно основание чл.435, ал.3, предл. III от ГПК, намира за допустима. Като съобрази изложеното от фактическа страна в предходните абзаци, съдът разглеждайки жалбата по същество, я намери обаче за неоснователна по изложените в нея доводи.

Съгласно [чл. 435, ал. 3, предл. 3 от ГПК](#), длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане в случай, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. С Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. на ВКС по т. д. № 2/2013 г., ОСГТК прие, че на проверка по жалба срещу постановлението за възлагане подлежат 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. Други оплаквания

във връзка с публичната продан не могат да се релевират чрез обжалване на възлагателното постановление, включително относно определената оценка на имота и разгласяването на проданта, защото тези действия на съдебния изпълнител не са част от наддаването и като такива излизат извън предмета на настоящата проверка. В този случай средството за защита на уреденото лице е искът за обезщетение по [чл. 441 от ГПК](#).

В разглежданото производство не се установява съдебният изпълнител да е нарушил разпоредбите относно определяне на началната цена, от която да започне наддаването. Определена е по реда на [чл. 485, ал. 4, във с ал.5 от ГПК](#) началната цена, от която да започне наддаването, и която правилно е изчислена като равняваща се на предписаните 80 % от стойността на неоспорената по делото пазарна оценка, която е и по-висока от данъчната оценка на имота. Спазена е и процедурата по разгласяване на проданта по [чл. 487, ал. 2 ГПК](#), като по делото са приложени актовете на съответния служител, с които е удостоверено надлежно, че са били поставени обявления за проданта на съответните предписани места, като е съставен и надлежен протокол [по чл. 487, ал. 3 от ГПК](#). Наддаването при публичната продан е извършено надлежно и вещта – процесният недвижим имот, е възложен на най-високата предложена цена от 53 164.80 лв. Извършени са били 18 писмени наддавателни предложения и още 221 наддавателни предложения, направени присъствено по реда на чл.492, ал.2 от ГПК, като законосъобразно наддавачът, предложил тази най-висока цена, е обявен за купувач. В срока по чл. [чл. 492, ал. 3 от ГПК](#), същият е внесъл предложената от него цена, с оглед на което закономерно е издадено и обжалваното в производството постановление.

Изложеното до тук определено обуславя неоснователността на предявената допустима жалба, респ. оставянето ѝ без уважение. Изрично в този аспект следва да се посочи, че при законово предписана в разпоредбата на чл.485 от ГПК процедура за оспорване на изготвената от вещо лице, вписано в Публичния регистър на независимите оценители и в Списъка на вещите лица при Окръжен съд – К., стойност на недвижимия имот, по отношение на когото е насочено принудителното изпълнение, и при отсъствие на предприето такова оспорване въпреки посочената процесуална възможност, недопустимо се явява искането за назначаване на оценъчна експертиза в съдебното производство, изготвяна още повече въз основа и на свидетелски показания.

При този изход на делото, следва да бъдат присъдени на поискалите ги ответници по жалбата –взискателите Ф.Н.Е. и С.А.М., направените в съдебното производство разноски в установените от приложените списъци по чл.80 от ГПК и платежни документи-фактури, размери от по 240 лв. с ДДС.

Ето защо, Окръжният съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ депозиранията чрез процесуален представител от „Б.Б.“ ЕООД, гр.С., в качеството му на длъжник, жалба против действия на ЧСИ с рег.№ *** на КЧСИ, обективирани в Постановление за възлагане на недвижим имот от 05.05.2021 г., предприети по изп.д. № 20218120400133.

ОСЪЖДА „Б.Б.“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр.С., ж.к. „Л.“ *, бл.*, ап.*, с ЕИК *****, да заплати на Ф.Н.Е. от гр.Х., ул.“П.“ №*, ап.*, с ЕГН *****, направените в съдебното производство разноски в размер на 240 лв. с ДДС, и на С.А.М. от с. Д.П., общ.Р., с ЕГН *****, направените в съдебното производство разноски в размер на 240 лв. с ДДС.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____