

РЕШЕНИЕ

№ 1063

гр. Варна , 15.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IVA СЪСТАВ в закрито заседание на
петнадесети юни, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Константин Д. Иванов
Членове: Мая Недкова
Ивелина Д. Чавдарова

като разглежда докладваното от Константин Д. Иванов Въззивно гражданско
дело № 20213100501251 по описа за 2021 година

Производството е образувано по жалба с вх. № 8341/12.04.2021 год. по рег. на ЧСИ Даниела Янкова с рег. № 711 с район на действие района на Варненския окръжен съд, подадена от М. К. Н. от гр. Варна – длъжник по изпълнението – срещу Постановление за възлагане от дата 09.03.2021 год. по изпълнително дело № 20137110400260 по описа на ЧСИ Даниела Янкова с рег. № 711 с район на действие района на ОС-Варна, с което на купувач от публична продан е възложен недвижим имот – **поземлен имот** с идентификатор 10135.2564.819 по КК на гр. Варна с площ от 620 кв. м., с адм. адрес: гр. Варна, ул. Шестнадесета № 13, съставляващ УПИ XXIV–1132, кв. 44 по ПУП на „Вилна зона“ гр. Варна, ведно с построените в поземления имот **вилна сграда**, съставляваща обект с идентификатор 10135.2564.819.1 по КК на гр. Варна, с площ от 80 кв. м. и с РЗП от 209 кв. м., състояща от сутеренен етаж и два етажа над него и **гараж** с площ от 21 кв. м., съставляващ обект с идентификатор 10135.2564.819.2 по КК на гр. Варна.

В жалбата са наведени оплаквания, че постановлението за възлагане е незаконосъобразно, тъй като наддаването при публичната продан не е извършено надлежно – обявлението за публичната продан съдържа неверни данни относно размера на задължението, в обявлението е вписан различен размер на задължението от размера, за който са вписани тежестите върху изнесения на публична продан имот. Според жалбоподателя това е съществен недостатък на съдържанието на обявлението за публичната продан на имота, което има за последица и отмяна на постановлението за възлагане, тъй като наддаването при публичната продан не е извършено надлежно. Твърди се също, че имотът не е възложен по най-високата предложена цена – при изготвянето на повторната оценка на имота са допуснати множество нарушения от ЧСИ, в резултат на което определената пазарна стойност на имота е многократно занижена, което е довело и до незаконосъобразно занижаване на началната тръжна цена - цената, от която да започне наддаването.

В резултат на горното жалбоподателят счита, че постановлението за възлагане е незаконосъобразно и настоява за отмяната му.

В писмени възражения вискателят „Юробанк България“ АД, с ЕИК 000694749, със седалище гр. София, универсален правопреемник на „Банка Пиреос България“ АД, по чиято молба е образувано изпълнителното производство срещу солидарните длъжници Пламен Костадинов Н. и М.К. Никоилов, двамата от гр. Варна, оспорва жалбата, счита, че е недопустима, тъй като наведените от длъжника оплаквания не попадат в хипотезата на чл. 435, ал. 3 ГПК – липсват оплаквания, че публичната продажба не е извършена надлежно, липсват и оплаквания, че имотът не е възложен по най-високата предложена цена, само са цитирани основанията за обжалване по чл. 435, ал. 3 ГПК. В евентуалност излага съображения, че жалбата е неоснователна.

В писмени мотиви по обжалваните действия ЧСИ Даниела Янкова с рег. № 711 счита жалбата за неоснователна. Излага съображения.

Жалбата е подадена в срок, от легитимирана страна и срещу подлежащ на обжалване акт на съдебния изпълнител, поради което е процесуално допустима. Доводите на вискателя за недопустимост на жалбата съдът намира за неоснователни, тъй като в чл. 435, ал. 3 ГПК изрично е предвидена възможността длъжникът за обжалва постановлението за възлагане.

От фактическа страна се установява следното:

Изпълнително дело № 20137110400260 е образувано на 23.04.2013 г. по молба на „Банка Пиреос България“ АД с ЕИК 831633691 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе“, № 115Е, въз основа на два изпълнителни листа, издадени по ч. гр. дело № 3452/2013 г. по описа на РС-Варна и по ч. гр. дело № 3450/2013 год. на РС-Варна, с които длъжниците Пламен Костадинов Н. ЕГН 7104211060 от гр. Варна и М. К. Н., ЕГН ***** от гр. Варна, са осъдени да заплатят солидарно на банката следните суми: сумата от 112 533, 30 евро, представляваща неизплатена главница по договор за банков кредит, обезпечен с ипотека, ведно със законната лихва върху горната сума, считано от датата на депозиране на заявлението в съда – 15.03.2013 год. до окончателното ѝ изплащане; сумата от 14 585, 22 евро - възнаградителна лихва; сумата от 285, 08 евро – наказателна лихва; сумата от 544, 34 евро – годишна такса; сумата от 42 лева – нотариална такса и сумата от 5 005, 73 лева – разноси за заповедното производство по ч. гр. дело № 3452/2013 год. на РС-Варна, както и сумата от 33 624, 49 евро – главница и лихви, а също и разноси по ч. гр. дело № 3450/2013 год. на РС-Варна.

С разпореждането на частния съдебен изпълнител от 23.04.2013 г. е наложена възбрана върху недвижим имот, ипотекиран в полза на вискателя, а именно: Вилно място с площ 620 кв. м. находящо се в гр. Варна, община Варна, област Варна, Вилна зона - Варна, с административен адрес м-ст Евксиноград, ул. „16 - та“ № 13, съставляващо УПИ XXIV – 1132, кв. 44 по ПУП на „Вилна зона“ гр. Варна, ведно с построените в поземления имот вилна сграда с площ от 80 кв. м. и с РЗП от 209 кв. м., състояща от сутеренен етаж и два етажа над него и гараж с площ от 21 кв. м.

Имотът, върху който е насочено изпълнението, е описан на 24.06.2013 год.; за управител е назначена Росица Живкова Маврова; след извършена оценка и определена начална цена, от която да започне наддаването, е насрочена публична продажба на имота за времето от 02.11.2013 г. до 02.12.2013 г. , която е обявена за нестана, поради неявяване на купувачи.

По молба на вискателя, подадена в срока по чл. 494, ал. 1 ГПК, с разпореждане от 19.12.2013 год. е насрочена втора поред публична продажба за времето от 10.02.2014 год. до 10.03.2014 год., с начална цена от която да започне наддаването в размер на 252 000 лева (80 на сто от тръжната цена по първата продажба), съгласно чл. 494, ал. 2 ГПК, редакция на нормата преди ДВ, бр. 86/2017 год.

С постановление от 06.03.2014 год., на основание чл. 456, ал. 2 ГПК, е присъединен като взыскател и търговското дружество „Амекс експорт импорт ГмбХ“, със седалище гр. Виена, Р Австрия.

Като взыскатели по право са присъединени и община Варна за дължимите ѝ данъци (публични вземания) за имота, върху който е насочено изпълнението, както и държавата чрез НАП Варна за дължимите ѝ публични вземания.

При втората продан, проведена в периода 10.02.2014 год. – 10.03.2014 год., за купувач е обявен участвалия в наддаването взыскател; след проведена процедура по чл. 495 ГПК и влязло в сила разпределение, с постановление за възлагане от дата 26.11.2019 год. имотът е възложен на взыскателя.

С влязло в сила Решение № 610/16.05.2019 год. по в. гр. дело № 736/2019 год. на ОС-Варна, постановлението за възлагане от дата 26.11.2019 год. е отменено.

По молба на взыскателя от дата 31.03.2020 год., с постановление на ЧСИ от 15.06.2020 год. е насрочен нов опис и оценка на имота, като имотът е описан на 29.07.2020 год. За пазач на имота е назначен длъжника М. К. Н..

Изготвени са две пазарни оценки, като втората е изготвена след проведена по искане на длъжника М.Н. процедура по чл. 485, ал. 2 ГПК. Определена е стойността на имота съобразно нормата на чл. 485, ал. 3 ГПК; в съответствие с чл. 485, ал. 4 ГПК е определена и началната цена на имота, от която да започне наддаването – 219 896, 80 лева. С постановление от 02.11.2020 год. е насрочена публична продан на гореописания имот за времето от 04.11.2020 год. до 04.12.2020 год., която, с постановление от дата 15.12.2020 год. е обявена за нестана поради неявяване на купувачи. В срока по чл. 494, ал. 1 ГПК е подадена молба от взыскателя за извършването на нова продан. С постановление от 05.01.2021 год. ЧСИ е насрочена нова публична продан на имота за времето от 24.01.2021 год. до 24.02.2021 год. при начална цена, от която да започне наддаването в размер на 197 907, 12 лева. Изготвено е обявление за публичната продан, което съдържа предвидените в чл. 487, ал. 1 ГПК реквизити, вкл. и данни за ипотеките и възбраните върху имота, подробно описани в обявлението.

Съгласно обявлението, отварянето на наддавателните предложения е насрочено за 25.02.2021 год., денят, следващ крайния срок за подаване на тайните наддавателни предложения) в сградата на РС – Варна от 10, 00 часа.

С протокол от 20.01.2021 год. публичната продан е обявена за редовно разгласена. Протоколът е регистриран в РС-Варна с вх. № 79/20.01.2021 год. съгласно изискването на чл. 487, ал. 3 ГПК.

В срока по чл. 488 ГПК за имота - **поземлен имот** с идентификатор 10135.2564.819 по КК на гр. Варна с площ от 620 кв. м., с адм. адрес: гр. Варна, ул. Шестнадесета № 13, съставляващ УПИ XXIV–1132, кв. 44 по ПУП на „Вилна зона“ гр. Варна, ведно с построените в поземления имот **вилна сграда**, съставляваща обект с идентификатор 10135.2564.819.1 по КК на гр. Варна, с площ от 80 кв. м. и с РЗП от 209 кв. м., състояща от сутеренен етаж и два етажа над него и **гараж** с площ от 21 кв. м., съставляващ обект с идентификатор 10135.2564.819.2 по КК на гр. Варна, са постъпили две наддавателни предложения, регистрирани са във Варненския районен съд, в съответствие с изискването на чл. 489, ал. 4 ГПК, с доказателства за внесени от всеки наддавач задатък в размер на 10 % от началната цена по сметката на ЧСИ, съобразно изискването на чл. 489, ал. 1 и ал. 2 ГПК. Наддавателните предложения са подадени в запечатани пликове, съответно с вх. № 177/24.02.2021 год. по рег. на РС – Варна и с вх. № 179/24.02.2021 год. по рег. на РС-Варна, предложената в наддавателните предложения от всеки от двамата наддавачи цена е изписана с цифри и с думи, т. е., спазени са изискванията на чл. 489, ал. 2 ГПК.

Видно от протокол от 25.02.2021 год., в работния ден, следващ изтичането на срока за подаването на писмени наддавателни предложения, в присъствието на двамата наддавачи пликовете са отворени по реда на подаването им, всяко наддавателно предложение е обявено непосредствено след отварянето му – предложената от наддавача ЦВ. К. АНТ. от гр. Силистра цена е в размер на 198 100 лева, а от наддавача Николай Бранимиров Балачев от гр. Варна – в размер на 201 251, 73 лева, т. е. и двете предложени цени са над началната тръжна цена и едновременно с това не надхвърлят същата с повече от 30 на сто, поради което и наддавателните предложения удовлетворяват изискванията на чл. 489, ал. 6, предл. второ и трето ГПК. В протокола е отразено, че най-високата предложена цена е в размер на 201 251, 73 лева, предложена от Николай Бранимиров Балачев и в съответствие с чл. 492, ал. 1, изр. пето ГПК, същият е обявен за купувач. Видно е още от протокола, че при обявяването на предложилия най – висока цена при тайното наддаване за купувач на имота, другият наддавач – ЦВ. К. АНТ. е направил устно наддавателно предложение за цена, по – висока с размера на един задатък от най – високата предложена цена при тайното наддаване, а именно – за сумата от 221 042, 44 лева. Предложението му е вписано в протокола и е подписано от наддавача. След отправено трикратно питане към другия явил се наддавач да предложи по – висока с размера на още един задатък цена, същият не е изявил желание и не е дал знак, че желае да наддава. След като е констатирал, че няма направени други устни наддавателни предложения, ЧСИ е обявил за купувач на имота ЦВ. К. АНТ., предложил най – високата цена при проведеното устно наддаване. Указано е на обявения за купувач да внесе в двуседмичен срок предложената сума, като приспадне внесения задатък. Протокола е подписан от купувача, от другия наддавач и от ЧСИ.

В срока по чл. 492, ал. 3 ГПК обявеният за купувач ЦВ. К. АНТ. е внесъл предложената от него сума (л. 1004 от изп. дело) и с постановление за възлагане от 09.03.2021 год. ЧСИ му е възложил имота.

С оглед така установеното от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Жалбоподателят има качеството длъжник по изпълнението, поради което и на основание чл. 435, ал. 3 ГПК има право да обжалва постановлението за възлагане на две основания: Ненадлежно извършено наддаване при публичната продан или невъзлагане на имуществото по най-високата предложена цена.

Изрично в т. 8 от ТР №2/26.06.2015г. на ОСГТК по т.д. №2/2013г. е посочено, 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 вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Според цитирания тълкувателен акт 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. Предвид цитираната тълкувателна уредба и настоящият състав намира, че въобще не следва да бъдат предмет на разглеждане в настоящото производство наведените в жалбата оплаквания, касаещи реквизитите на обявлението по чл. 487, ал. 1 ГПК както и оплакванията за допуснати от ЧСИ нарушения при определяне на пазарната оценка, съответно и определянето на началната тръжна цена. За пълнота следва да се посочи, че тези оплаквания са и неоснователни. Обявлението за публичната продан съдържа всички предвидени в чл. 487, ал. 1 ГПК реквизити. Законът не съдържа изискване обявлението да съдържа и размера на задължението, чието изпълнение е обезпечено с ипотеката, или пък текущия размер на задължението на длъжника, чието изпълнение ипотеката обезпечава, към момента на изготвянето на обявлението. Това се обяснява с обстоятелството, че купувачът от публичната продан придобива имота чист от всякакви тежести – ипотеки и възбрани.

Оплакванията относно допуснати от ЧСИ нарушения на чл. 485, ал. 2 ГПК, също са неоснователни, тъй като не се подкрепят от обсъдените по – горе доказателства, съдържащи се в изпълнителното дело. Обратно – установено е, че възражението на длъжника по чл. 485, ал. 2 ГПК е взето предвид и пазарната цена на имота е определена в хипотезата на чл. 485, ал. 3 ГПК. Но както се посочи, тези оплаквания са извън обхвата на проверката при жалба против постановление за възлагане.

Предвид указанията в ТР № 2/2013 год. на ОСГТК на ВКС на РБ, настоящият състав следва да прецени дали са допуснати нарушения при подаването и регистрирането на наддавателните предложения, както и при провеждането на самата продажба. В конкретния случай съставът намира, че такива нарушения не са допуснати.

Видно от съдържащите се изп. дело материали, в срока по чл. 488, ал. 1 ГПК са постъпили две наддавателни предложения, които са регистрирани във Варненския районен съд, с вх. номера съответно: 177/24.02.2021 год. и 179/24.02.2021 год.; наддавателните предложения са подадени в запечатани пликове /вх. номер и датата на регистрирането им във ВРС са положени върху самите пликове/; наддавателните предложения удовлетворяват изискванията на чл. 489 ГПК.

Доводите, че имотът не бил възложен по най-високата предложена цена също са неоснователни.

Съгласно чл. 492, ал. 1 ГПК в началото на работния ден след изтичането на срока за подаване на писмени наддавателни предложения на определеното място в сградата на районния съд съдебният изпълнител в присъствието на явилите се наддавачи обявява постъпилите наддавателни предложения, за което съставя протокол. В протокола се вписват наддавачите и наддавателните предложения по реда на отварянето на пликовете. За купувач на имота се смята този наддавач, който е предложил най-висока цена. Ако най-високата цена е предложена от повече от един наддавач, купувачът се определя от съдебния изпълнител чрез жребий в присъствието на явилите се наддавачи. Обявяването на купувача се извършва от съдебния изпълнител в протокола, който се подписва от него. Според ал. 2 ако при обявяването на купувача някой от явилите се наддавачи устно предложи цена, по-висока с размера на един задатък, съдебният изпълнител отразява предложението в протокола и след като наддавачът го подпише, съдебният изпълнител пита три пъти има ли желаещи да предложат по-висока цена с размера на още един задатък. Ако постъпи предложение, то се отразява в протокола и наддавачът го подписва. След изчерпване на предложенията за купувач на имота се обявява този наддавач, който е предложил най-висока цена. В случая видно от протокола от 25.02.2021 год. след направеното от ЦВ. К. АНТ. устно наддавателно предложение за сумата от 221 042, 44 лева, което предложение е вписано и подписано от направилия го наддавач, след трикратно питане другият наддавач не е дал знак, че желае да наддава на цена, по-висока с един задатък от устно предложената от Ц.К. Андонов цена. След констатацията, че няма други устни наддавателни предложения на цена, по-висока с размера на един задатък от устно предложената от наддавача ЦВ. К. АНТ. цена, последния е бил обявен за купувач на имота, в съответствие с чл. 492, ал. 2, изр. последно ГПК.

В обобщение жалбата е неоснователна и подлежи на отхвърляне.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата с вх. № 8341/12.04.2021 год. по рег. на ЧСИ Даниела Янкова с рег. № 711 с район на действие района на Варненския окръжен съд, подадена от М. К. Н. от гр. Варна – длъжник по изпълнението – срещу Постановление за възлагане от дата 09.03.2021 год. по изпълнително дело № 20137110400260 по описа на ЧСИ Даниела Янкова с рег. № 711 с район на действие района на ОС-Варна, с което на купувач от публична продан е възложен недвижим имот – **поземлен имот** с идентификатор 10135.2564.819 по КК на гр. Варна с площ от 620 кв. м., с адм. адрес: гр. Варна, ул. Шестнадесета № 13, съставляващ УПИ XXIV–1132, кв. 44 по ПУП на „Вилна зона“ гр. Варна, ведно с построените в поземления имот **вилна сграда**, съставляваща обект с идентификатор 10135.2564.819.1 по КК на гр. Варна, с площ от 80 кв. м. и с РЗП от 209 кв. м., състояща от сутеренен етаж и два етажа над него и **гараж** с площ от 21 кв. м., съставляващ обект с идентификатор 10135.2564.819.2 по КК на гр. Варна.

Решението не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се изпрати на ЧСИ Даниела Янкова с рег. № 711 с район на действие района на Окръжен съд – Варна за прилагане към изпълнителното дело.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____