

РЕШЕНИЕ

№ 147

гр. Велико Търново, 26.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО в закрито заседание на двадесет и шести април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станислав Стефански
Членове: Ирена Колева
Любка Милкова

като разгледа докладваното от Любка Милкова Въззивно гражданско дело № 20224100500225 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.436 ал.1 и сл. вр. чл.435 ал.3 от ГПК.

Образувано е по жалба вх.№26091/17.11.2021г. от ЕТ „ВАЧЕВ – СТОЯН ВАЧЕВ“ със седалище с.Джулюница, общ.Лясковец, представляван от С. С. В., в качеството му на ипотекарен длъжник по ИД №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС, и по жалба вх.№26089/17.11.2021г. от Ц. СТ. В. – длъжник по горечитираното ИД, уточнена с жалба вх.№01239/17.01.2022г. от Ц. СТ. В., чрез назначения й по горепосоченото ИД особен представител адв.Ч. от ВТАК, като предмет на обжалване по постъпилите горечитирани жалби с искане за неговата отмяна е Постановление за възлагане на недвижим имот от 29.10.2021г. по ИД №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС, с което е възложен в собственост на „ФАГРОМ“ ЕООД със седалище с.Върбица, недвижим имот, находящ се в гр.Стражица, обл.В.Търново, ул.“Ангел Каралийчев“ на ъгъла с ул.“Иван Вазов“, а именно: МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72кв.м, като първи етап от строителство, както и отстъпеното право на строеж общо върху 190 кв.м. върху държавно място, съставляващо парцел I – отреден за обществено жилищно строителство в кв.72 по РП на гр.Стражица. В жалбите от ипотекарния длъжник и от длъжника лично и чрез особения му представител са развити идентични оплаквания, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно, т.к. не са спазени изискванията на чл.489 и чл.490 ГПК, както и че гореописаният недвижим имот не е възложен по най - високата предложена цена. Твърди се, че не са

длъжници по ИД №714/2017г. по описа на ЧСИ С. Косева с район на действие ВТОС, т.к. не са уведомени съгласно чл.99 ал.3 ЗЗД за сключения от „С.Г. Груп“ ЕАД договор за цесия с „ПИБ“ АД, респ. нямат взискател „С.Г. Груп“ ЕАД, а всички извършени действия по техни искания по ИД №714/2017г. по описа на ЧСИ С.Косева са незаконосъобразни. Твърди се, че публичната продажба не е разгласена законосъобразно – не е отразен реалният собственик на имота, не са отразени реалните граници на имота, т.е. имота не е конкретизиран. Сочи се, че не става ясно наддавателните предложения за кой имот са и колко наддавателни предложения са входиращи в деловодството на РС – Горна Оряховица за всеки от имотите на различни собственици. Твърди се, че ИД на основание чл.433 ал.1 т.8 ГПК е прекратено по силата на закона и всички последващи действия по описа на всички имоти и насрочване на публична продажба са незаконосъобразни. Твърди се, че не е уведомен ипотечният кредитор ТБ „Алианс Банк България“ АД съгласно чл.501 от ГПК. С жалбите, предмет на делото, съдът е сезиран и с искане по чл.438 ГПК за спиране на изпълнението по ИД №714/2017г. по описа на ЧСИ С. Косева с район на действие ВТОС.

В срока по чл.436 ал.3 ГПК са постъпили писмени възражения по горепосочените жалби, предмет на делото, от взискателя „С. Г. Груп“ ЕАД , с ЕИК 205942517, чрез пълномощника му адв.Х.М. – САК, с които заема становище, че от данните по ИД е видно, че не е налице никое от лимитативно установените в чл.435 ал.3 ГПК основания за обжалване на постановлението за възлагане, поради което процесните жалби са процесуално недопустими и следва да бъдат оставени без разглеждане, а в случай, че бъдат приети за допустими, следва да бъдат отхвърлени изцяло като неоснователни по развити съображения.

В изложени, съгласно чл.436 ал.3 изр.2 ГПК, мотиви ПЧСИ Доротея Жекова заема становище за процесуална допустимост на жалбите, а по същество за тяхната неоснователност с искане за отхвърлянето им.

Съдът, след като се запозна с оплакванията в жалбата, доводите в писмените възражения по същата, мотивите на ЧСИ по обжалваните действия, и въз основа на данните в изпълнителното дело, приема за установено от фактическа страна следното:

ИД №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС е образувано по молба от взискателя „ПИБ“ АД гр.София срещу длъжниците „Вачев табак“ ООД, Стоян Симеонов Вачев, Ц. СТ. В., Симеон Стоянов Симеонов и Петя Стоянова Симеонова за парични вземания въз основа на представен ИЛ №996/22.05.2017г., изд. по ЧГД №1488/2017г. по описа на ВТРС.

С НА за договорна ипотека №1321, том VII, рег.№14429, н.д.№1240/2010г. по описа на Нотариус Кр. Боева е район на действие ГОРС, за обезпечаване вземането на „ПИБ“ АД срещу „Вачев Табак“ ООД за дължима главница, начислени лихви и направени разноси по кредита №096LD-S-000037/02.12.2010г. и анексите към него, Стоян Симеонов Вачев, в качеството на ЕТ „Вачев – Стоян Вачев“ и Ц. СТ. В. учредяват в полза на „ПИБ“ АД договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр.Стражица, обл.В.Търново, а именно:МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м., като първи етап от строителство, както и отстъпеното право на строеж общо върху 190 кв.м. върху държавно

място, съставляващо парцел I – отреден за обществено жилищно строителство в кв.72 по РП на гр.Стражица.

С разпореждане от 06.07.2020г. на ЧСИ С. Косева на основание чл.429 ал.1 ГПК е конституиран „С. Г. Груп“ ЕАД, с ЕИК 205942517, за вискател по ИД №714/2017г. по нейния опис за вземанията на „ПИБ“ АД срещу длъжниците по ИЛ по ЧГД №1488/2017г. на ВТРС, по силата на сключен Договор за цесия от 19.12.2019г. с „ПИБ“ АД.

С молба от 15.04.2021г. до ЧСИ вискателят „С.Г. Груп“ ЕАД е поискал извършване на опис и насрочване на публична продажба на възбранени недвижими имоти, в т.ч. и процесния, находящ се в гр.Стражица, а именно: МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м., който недвижим имот е описан от ЧСИ с Протокол за опис на недвижим имот от 31.05.2021г.

С Протокол от 01.07.2021г. по ИД е прието от ЧСИ експертно заключение, изготвено от ВЛ инж.Банова, с което е определена пазарна стойност на находящ се в гр.Стражица МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. от 41 190лв.

По молба от длъжника „Вачев Табак“ ООД по ИД е назначена повторна СТЕ, според която пазарната стойност на недвижим имот – МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. е 51 600лв., приета от ЧСИ с Протокол от 25.08.2021г., с който на основание чл.485 ал.3 ГПК пазарната стойност на имота е определена на 46 395лв., определена е на основание чл.485 ал.4 ГПК начална тръжна цена за процесния имот в размер на 37 116,00лева, при съобразяване и на чл.485 ал.5 ГПК /данъчната оценка по удостоверение, изд. от Община Стражица с изх.№5409000410/10.05.2021г. е в размер на 20 125,60лв./, и са насрочени дати за публична продажба на находящ се в гр.Стражица недвижим имот - МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. от 06.09.2021г. до 17,00ч. на 06.10.2021г. с отваряне на наддавателните предложения на 07.10.2021г. от 10,00ч. в сградата на ГОРС.

За участие в наддаването за находящ се в гр.Стражица недвижим имот - МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. са постъпили в срок пет валидни наддавателни предложения, придружени с внесен задатък 10 на сто върху началната цена.

С протокол за обявяване на наддавателни предложения и на купувач от 07.10.2021г. са отворени постъпилите в срок пет валидни наддавателни предложения от явилите се наддавачи, като след проведено устно наддаване по реда на чл.492 ал.2 ГПК, след изчерпване на предложенията за купувач на находящ се в гр.Стражица, ул.“Ангел Каралийчев“ на ъгъла с ул.“Иван Вазов“ недвижим имот - МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. е обявен за купувач наддавача „ФАГРОМ“ ЕООД С.Върбица, предложил най - високата цена от 68 192,80лв.

В срока по чл.492 ал.3 ГПК купувачът „ФАГРОМ“ ЕООД е внесъл предложената от него цена, като е приспаднал задатъка.

С обжалваното с настоящите жалби Постановление за възлагане на недвижим имот от 29.10.2021г. по ИД №20178090400714 по описа на ЧСИ С. Косева на основание чл.496

ал.1 и ал.2 ГПК е възложен в собственост на „ФАГРОМ“ ЕООД, с ЕИК 204254884, със седалище и адрес на управление с.Върбица, недвижим имот, находящ се в гр.Стражица, ул.“Ангел Каралийчев“ на ъгъла с ул.“Иван Вазов“ недвижим имот - МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. за сумата от 68 192,80лв.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Постъпилите жалби с правно основание чл.435 ал.3 ГПК от ипотекарния длъжник ЕТ „Вачев – Стоян Вачев“, имащ процесуалното качество на длъжник в изпълнителното производство, съгласно т.2 от ТР №4/11.03.2019г. по тълк. д.№4/2017г., ОСГТК на ВКС, и от длъжника Ц. СТ. В., лично и чрез назначения й по ИД особен представител адв.Ч. от ВТАК, са процесуално допустими, депозираните са от активно процесуално легитимирани страни против подлежащ на обжалване акт на ЧСИ по смисъла на чл.435 ал.3 ГПК – постановление за възлагане на недвижим имот, и в рамките на преклузивният двуседмичен срок по чл.436 ал.1 ГПК, поради което подлежат на разглеждане. Възраженията на вискателя за процесуална недопустимост на жалбите по чл.435 ал.3 ГПК, предмет на делото, на наведените в писмените възражения по жалбите основания, са неоснователни, т.к. въпросът дали са налице основанията за обжалване на постановлението за възлагане по чл.435 ал.3 ГПК е по същество, а не по допустимост.

Разгледани по същество жалбите по чл.435 ал.3 ГПК от ипотекарния длъжник и от длъжника, вкл. и чрез назначения му особен представител по ИД, които са с идентични оплаквания, са неоснователни и недоказани и като такива следва да бъдат отхвърлени, като съображенията за това за следните:

На основание чл.435 ал.3 ГПК, постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника, само поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най - високата предложена цена. С действащият ГПК законодателят ограничи възможността за обжалване на действията на съдебния изпълнител, като я сведе до лимитативно изброени актове, подлежащи на обжалване от лимитативно определен кръг лица и на лимитативно посочени в закона основания, което изключва всяко разширително тълкуване на разпоредбите относно обжалването на действията и отказите на съдебния изпълнител. /т.8 от ТР №2/26.06.2015г. по тълк. д.№2/2013г., ОСГТК на ВКС/.

Длъжникът, съобразно чл.435 ал.3 ГПК, е процесуално легитимиран да обжалва постановлението за възлагане, само на лимитативно изброените в нормата на чл.435 ал.3 ГПК основания: 1/само поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или 2/ имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Съгласно разясненията, дадени с т.8 от ТР №2/26.06.2015г. по тълк. д.№2/2013г., ОСГТК на ВКС, 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 действия 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.

В процесният случай оплакванията на жалбоподателите, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно и процесният недвижим имот не е възложен по най - високата предложена цена, са неоснователни.

Противно на оплакванията в жалбите, наддаването за находящ се в гр.Стражица недвижим имот - МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. е извършено надлежно, т.к. са спазени изискванията на чл.489 и чл.490 ГПК. От материалите по ИД безспорно се установява, че именно за процесният недвижим имот в гр.Стражица недвижим имот - МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. са постъпили пет на брой валидни наддавателни предложения от лица, които имат право да вземат участие в публичната продан, внесли са задатък 10 на сто върху началната цена, предложената от всеки наддавач цена е над началната, както и не надхвърля началната с повече от 30 на сто, поради което и по аргумент на противното от чл.489 ал.6 ГПК постъпилите за процесния имот пет наддавателни предложения са действителни, валидни. В частност, наддавателното предложение на обявления за купувач наддавач „ФАГРОМ“ ЕООД, е редовно, подадено е надлежно и съдържа всички реквизити по чл.489 ал.2 ГПК. Видно от Протокол за обявяване на постъпилите наддавателни предложения и на купувач от 07.10.2021г. за процесния недвижим имот в гр.Стражица - МАГАЗИН – АВТОКОМПЛЕКС със застроена площ 121,72 кв.м. , след отваряне на всички наддавателни предложения и обявяване на най- високата предложена цена, при спазване от съдебния изпълнител и от наддавачите на реда по чл.492 ал.2 ГПК е проведена процедура по устно наддаване, т.е. наддаването при публичната продан е извършено надлежно, както и, противно на оплакванията в жалбите, имота е възложен по най – високата предложена цена, т.е. не са налице основанията по чл.435 ал.3 ГПК за атакуване на постановлението за възлагане на недвижим имот и жалбите се явяват неоснователни и недоказани и следва да бъдат отхвърлени. Обявеното за купувач лице по реда на чл.492 – чл.494 ГПК е внесло в срок дължимата сума, поради което и в съответствие с чл.496 ал.1 ГПК съдебният изпълнител е постановил обжалваното постановление за възлагане от 29.10.2021г.

Оценката на имуществото и разгласяването на проданта обаче, не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на настоящата проверка при обжалване на процесното постановление за възлагане. / т.8 от ТР №2/26.06.2015г. по тълк. д. №2/2013г., ОСГТК на ВКС/. Съгласно трайно установената съдебна практика, преценката относно редовност на други действия, в т.ч. уведомяване на страните за предприети изпълнителни действия, оценка, опис на имота, като действия, подготвящи публичната продан, но извън обхвата на процедурата по наддаване и определяне на най - високата цена, не подлежат на проверка при обжалването на постановлението за възлагане. Само за пълнота съдът излага, че за определяне пазарната цена на процесния недвижим имот по ИД са назначени СТЕ и повторна СТЕ, като правилно при две пазарни оценки стойността на имота е определена от ЧСИ по реда на чл.485 ал.3 ГПК като средноаритметична стойност от всички оценки.

Безспорно установено е качеството на ЕТ „Вачев – Стоян Вачев“ на ипотекарен длъжник по ИД, респ. на Ц. СТ. В. на длъжник по ИД, като противно на оплакванията в жалбите, качеството на „С. Г. Груп“ ЕАД на техен взыскател като цесионер е установено с писмени доказателства, съгласно чл.429 ал.1 изр.2 ГПК, респ. „С. Г. Груп“ ЕАД е надлежно конституиран от ЧСИ като взыскател по ИД на основание чл.429 ал.1 ГПК.

Оплакванията в жалбите, че имота при публичната продан не е конкретизиран, са неоснователни, доколкото е индивидуализиран подробно по местонахождение, застроена площ, граници, посочено е чия бивша собственост е. Оплакването, че изпълнителното производство е прекратено на основание чл.433 ал.1 т.8 ГПК по силата на закона, поради перемпция, е извън основанията за атакуване на постановление за възлагане по чл.435 ал.3 ГПК и не следва да бъде обсъждано. Същото е предмет на изследване при жалба с правно основание чл.435 ал.2 т.6 ГПК срещу отказ на съдебния изпълнител да прекрати принудителното изпълнение на основание чл.433 ал.1 т.8 ГПК, но е извън предметния обхват на дължимата от съда проверка по настоящите жалби по чл.435 ал.3 ГПК. Оплакването за неуведомяване на ипотекарния кредитор ТБ „Алианс Банк България“ АД, съгласно чл.501 от ГПК, е за действие, подготвящо проданта, и като такова е извън обхвата на процедурата по наддаване и определяне на най - високата цена, и не подлежи на проверка при обжалването на постановлението за възлагане.

Следователно, доколкото от материалите по изпълнителното дело не се установява наддаването при публичната продан на процесния недвижим имот да не е извършено надлежно или имуществото да не е възложено по най - високата предложена цена, то жалбите с правно основание чл.435 ал.3 ГПК се явяват неоснователни и недоказани и следва да бъдат отхвърлени.

Неоснователността на жалбите обосновава отхвърляне и на инкорпорираното в тях искане по чл.438 ГПК за спиране на изпълнението по ИД №714/2017г. по описа на ЧСИ С.Косева с район на действие ВТОС, като неоснователно.

По разноските:

Съдът не е сезиран с претенции за разноси и не дължи произнасяне.

Мотивиран от горното и на основание чл.437 ал.4 ГПК, Великотърновски окръжен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба с вх.№26091/17.11.2021г. с правно основание чл.435 ал.3 от ГПК, подадена от ЕТ „Вачев – Стоян Вачев“ със седалище и адрес на управление с.Джулюница, п.к.5146, ул.Роман №119, с ЕИК 040528621, представляван от С. С. В. в качеството му на ипотекарен длъжник по изп. дело №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС, против Постановление за възлагане на недвижим имот от 29.10.2021г. на ЧСИ, постановено по изп. дело №20178090400714 по

описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС, с което на основание чл.496 ал.1 и ал.2 ГПК е възложен описаният в него недвижим имот в собственост на „Фагром“ ЕООД, с ЕИК 204254884, със седалище и адрес на управление с.Върбица, като **НЕОСНОВАТЕЛНА и НЕДОКАЗАНА**.

ОТХВЪРЛЯ жалба с вх.№26089/17.11.2021г. с правно основание чл.435 ал.3 от ГПК, подадена от **Ц. СТ. В.**, с ЕГН *****, от гр.В. Т. ул.“А.М.“ ..., в качеството ѝ на длъжник по изп. дело №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС, както и жалба с вх.№01239/17.01.2022г. от **Ц. СТ. В.**, чрез назначения ѝ по ИД №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева **особен представител адв.А.Ч. от ВТАК**, против Постановление за възлагане на недвижим имот от 29.10.2021г. на **ЧСИ**, постановено по изп. дело №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС, с което на основание чл.496 ал.1 и ал.2 ГПК е възложен описаният в него недвижим имот в собственост на „Фагром“ ЕООД, с ЕИК 204254884, със седалище и адрес на управление с.Върбица, като **НЕОСНОВАТЕЛНА и НЕДОКАЗАНА**.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ инкорпорирано в жалби № №26091/17.11.2021г., 26089/17.11.2021г. и 01239/17.01.2022г. искане по чл.438 ГПК за спиране на изпълнението по ИД №20178090400714 по описа на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС, като **НЕОСНОВАТЕЛНО**.

На основание чл.437 ал.4 от ГПК решението не подлежи на обжалване.

Заверен препис от влязлото в сила решение да се изпрати на ЧСИ Силвия Косева с район на действие ВТОС за прилагане по изпълнително дело №20178090400714 по нейния опис.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____