

РЕШЕНИЕ

№ 114

гр. Силистра, 16.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СИЛИСТРА в закрито заседание на шестнадесети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Теодора В. Василева

Членове: Добринка С. Стоева
Кремена Ив. Краева

като разглежда докладваното от Теодора В. Василева Въззивно гражданско дело № 20213400500435 по описа за 2021 година

Предявена е въззивна жалба от „ИНТЕР ЛЕС -11,, ООД, ЕИК 201655594, със седалище и адрес на управление град Дулово, ул. „Младост" 11, представлявано от Георги Драганов Г., против Постановление от 12.10.2021г. за възлагане на недвижим имот по и.д. № 20217670400756 на ЧСИ Георги Г., рег. № 767 към КЧСИ и район на действие СсОС, представляващ : поземлен имот с с идентификатор 00415.11.24 /четиристотин и петнадесет точка единадесет точка двадесет и четири/, находящ се в землището на гр. Алфатар, общ. Алфатар, обл. Силистра, местност „РАДИ МИХАЛЕВ“, с площ от 18 004 /осемнадесет хиляди и четири/ кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, пета категория, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 0041511.30; 00415.11.24; 00415.11.503; 00415.11.23; 00415.11.22; 00415.11.31, собственост на „МАНЕКС АГРО“ ЕООД, с ЕИК: 118550629, с което имотът е възложен на ИВ. СТ. М., ЕГН: *****. Жалбоподателят счита, че постановлението е незаконосъобразно, моли да бъде отменено. Развил е съображения за нарушение на нормата на чл. 487 ГПК, за нарушена процедура при провеждане на публичната продажба и доводи, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

По делото е постъпило писмено възражение от кредитора “УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, пл. „Св. Неделя” №7, вписано в ТР към АВ, ЕИК 831919536, чрез пълномощник, с което излага доводи за недопустимост на жалбата в една част и неоснователност в друга, моли съда да я остави без уважение като неоснователна.

В изложените по реда на чл.436, ал.3 ГПК мотиви, ЧСИ, чиито действия се обжалват, счита жалбата за недопустима в една част по аналогични съображения на изложените от кредитора, излага и същите доводи за неоснователност на същата.

ОС, като съобрази доводите на страните и данните по делото, прие за установено следното:

Изпълнителното производство е образувано по молба на вискателя

“УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД, срещу длъжниците „МАНЕКС” ЕООД и „МАНЕКС АГРО” ЕООД. Впоследствие, след насрочване на публичната продажба, се е присъединило като вискател и „Елитагро” ООД.

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал.3 ГПК „Постановлението за възлагане може да се обжалва само от лице, внесло задатък до последния ден на продажбата, и от вискател, участвал като наддавач, без да дължи задатък, както и от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена“. Имайки качествата на лице, внесло задатък, безспорно жалбоподателят „ИНТЕР ЛЕС -11“, ООД има право да обжалва постановлението в посочените законови рамки. Ето защо, жалбата, в частта с която се твърди, че е нарушена процедурата по обявяване на продажбата по чл. 487 ГПК, като същата не е съобщена на присъединения вискател „Елитагро” ООД, е недопустима, тъй като не касае доводи, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Съгласно т.8 от Тълкувателно Решение № 2/2013 на Върховния касационен съд, „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“. Отделно от това, правилен е и посоченият от ЧСИ довод, че съгласно чл.457, ал.3 от ГПК съобщенията и призоваванията се извършват само до първоначалния вискател. Освен това, самият текст на чл. 487 ГПК не включва изискване да се уведомява индивидуално страна в изпълнителното производство, а разписва процедурата по обявяване на продажбата публично. Ето защо, жалбата следва да бъде отхвърлена в тази и част.

Жалбоподателят твърди, че вместо в 8,30 , публичната продажба е започнала в 9 часа, като счита, че това е също нарушение на процедурата. Според ЧСИ, забавянето е поради големият брой наддавателни предложения – над 300 , както и пропускателния режим в сградата на Съдебната палата, където е извършена продажбата, във връзка с противоепидемичните мерки и сигурността. На практика забавянето е по технически причини, които могат да се считат като част от процедурата по продажбата и по никакъв начин не са повлияли на надлежното извършване на наддаването при публичната продажба или възлагането на имуществото по най-високата предложена цена, съгласно текста на чл. 435, ал.3 ГПК. Ето защо, следва да се приеме, че жалбата е неоснователна и в тази и част.

Според жалбоподателя, само първите няколко имота са продадени на реална цена, като относно останалите е липсвала конкуренция. Счита, че резкият спад в цената се дължи на това, че не е проведена продажба при реално наддаване, а е допуснато нарушение в тази посока – не е било извършено визираното в чл.492, ал.2 ГПК трикратно подканяне на участниците да наддават за всяка следваща стъпка. Твърди, че първоначално се започва с цена около и над 3000.00 лева за декар, като в следствие се достига до цена към 1700.00 лева. В конкретния случай, жалбоподателят твърди, че е достигната цена от 2950 лв. за декар, което е сочението от него таван и драстично по- висока цена от цената на други имоти , закупени от същия купувач, но въпреки това счита, че е налице рязък спад на цената, което е необосновано като становище и вероятно се дължи на бланкетния текст на всички подадени от него 50 жалби срещу търгове по това изпълнително дело. Съдът счита, че в случая се изказват предположения и се правят догадки относно наличие на някаква злоупотреба с право без да се изтъкват конкретни процедурни нарушения , които да са повлияли на надлежното извършване на наддаването при публичната продажба или възлагането на имуществото по най-високата предложена цена. В този ден са продадени множество на брой имоти и е нормално да се предположи, че в началото интересът и цената са били по – високи отколкото при последващите продажби. Освен това, някои наддавачи

проявяват по- голям интерес към определени ниви, което води до по- голяма конкуренция при наддаването и покачване на цената. Така или иначе, предположенията нито на жалбоподателя, нито на съда, са аргумент, който води до основателност на жалбата. Видно от приложения протокол за проведена публична продажба на недвижим имот, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00415.11.24, находящ се в землището на гр. Алфатар, общ. Алфатар, обл. Силистра, местност „РАДИ МИХАЛЕВ“, с площ от 18 004 кв. м., процедурата по обявяването на постъпилите наддавателни предложения, наддаването и обявяването на купувачите е отразена по надлежния ред и протоколът е подписан от всички наддавачи, включително и жалбоподателя. От протокола е видно, че процедурата по чл. 492, ал.2 е надлежно проведена , като от нея са се възползвали желаещи да участват в наддаването, като е имало много наддавателни предложения, но не и от жалбоподателя. В случая, за конкретния имот жалбоподателят не се е включил в устното наддаване, което се е провело между „АГРОФАКТОР“ ЕООД, с ЕИК: 117537422 и ИВ. СТ. М., ЕГН: *****. чрез няколко стъпки, като жалбоподателят изобщо не е наддавал по този ред и за този имот.

В протокола изрично е посочено, че ЧСИ е поканил три пъти участниците да наддават и след като никой не се е включил, е обявил за купувач участника с най- високо предложение – в случая ИВ. СТ. М., ЕГН: ***** Както вече е посочено, протоколът е подписан от представител на жалбоподателя без забележки.

С оглед на гореизложеното , съдът счита,че жалбата е неоснователна и относно процедурата по провеждане на търга, касаеща трикратната покана на участниците в наддават, а твърденията, че само първите няколко имота са продадени на реална цена , като относно останалите е липсвала конкуренция, са недоказани.

Предвид гореизложеното, ОС счита, че постановлението за възлагане е законосъобразно, поради което следва да бъде потвърдено, а жалбата - като неоснователна, следва да бъде оставена без уважение.

Водим от горното ОС

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Постановление от 12.10.2021г. за възлагане на недвижим имот по и.д.№ 20217670400756 на ЧСИ Георги Г., рег. № 767 към КЧСИ и район на действие СсОС, представляващ : поземлен имот с идентификатор 00415.11.24 /четиристотин и петнадесет точка единадесет точка двадесет и четири/, находящ се в землището на гр. Алфатар, общ. Алфатар, обл. Силистра, местност „РАДИ МИХАЛЕВ“, с площ от 18 004 /осемнадесет хиляди и четири/ кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, пета категория, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 0041511.30; 00415.11.24; 00415.11.503; 00415.11.23; 00415.11.22; 00415.11.31, собственост на „МАНЕКС АГРО“ ЕООД, с ЕИК: 118550629, с което имотът е възложен на ИВ. СТ. М., ЕГН: *****.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____