

# РЕШЕНИЕ

№ 46

гр. Варна, 13.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ**, в закрито заседание на тринадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Константин Д. Иванов

Членове: Мая Недкова

мл.с. Ивалена Орл. Димитрова

като разгледа докладваното от Константин Д. Иванов Въззивно гражданско дело № 20213100502992 по описа за 2021 година

Производството е образувано по жалба с вх. № 29919/14.09.2021 год. по рег. на ЧСИ Ивета – Луис Ернандес с рег. № 894 с район на действие района на Варненския окръжен съд, подадена от „Ергос“ АД, с ЕИК 148084176, със седалище гр. Търговище – длъжник по изпълнението, чрез процесуален представител адв. М. С. от АК-Варна срещу Постановление за възлагане от 16.08.2021 год. по изп. дело № 20208940400253 по описа на ЧСИ Ивета – Луис Ернандес с рег. № 894, с което в полза на купувача от публична продажба „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна е възложен собствен на длъжника – жалбоподател имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 27125.504.146 по КК на с. Езерово, община Белослав, с площ от 5000 кв. м., при подробно описани в постановлението за възлагане граници.

В жалбата са наведени оплаквания, че постановлението за възлагане е незаконосъобразно, тъй като: 1) Изнесените на публична продажба имот е продаден на скандално ниска цена – четири пъти под стойността, за която имотът е придобит; 2) Имотът е възложен на обявления за купувач наддавач, чието наддавателно предложение е недействително в хипотезата на чл. 489, ал. 6, предл. второ от ГПК, поради това, че предложената от „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна цена е под началната цена, от която да започне наддаването; изложени са доводи, че в резултат на допусната грешка от вещото лице при определяне на пазарната стойност на имота, неправилно е определена и началната цена, от която да започне наддаването, която в случая е следвало да бъде определена в размер на 305 422, 11 лева (80 на сто от действителната пазарна оценка, дадена от вещото лице в размер на 381 778, 01 лева), а не определената от ЧСИ начална цена от 305 280 лева; 3) При извършването на продажбата са нарушени разпоредбите на чл. 485, ал. 4 и ал. 5 ГПК; ЧСИ не е изискал актуална данъчна оценка на имота, с което е нарушил чл. 485, ал. 5 ГПК; 4) продажбата е извършена в нарушение на нормите на чл. 489, ал. 1 ГПК; чл. 495 и чл. 496, ал. 1 ГПК; Наддавачът, на когото е възложен имота, не е внесъл задатък, не е платил, нито е прихванал цената по продажбата; същият не се легитимира надлежно като цесионер, съответно и като взискател; вземанията на праводателя му по договора за цесия към длъжника, дори и да са съществували, са погасени и по давност, при което и

изпълнително производство изобщо не е следвало да бъде образувано тъй като липсва и представен в оригинал изп. лист; 5) цената по проданта не е платена; 6) проданта не е била надлежно разгласена – налице е нередовност на обявлението за проданта в сградата на община Белослав – общината по местонахождението на изнесения на публична продан имот, като не е спазен срокът по чл. 487, ал. 2 ГПК; твърди се, че обявлението за проданта е поставено на съответното за това място на дата 02.11.2020 год., т. е., в нарушение на чл. 487, ал. 2 ГПК, при което и протоколът по чл. 487, ал. 3 ГПК от дата 30.10.2020 год. е недостоверен и незаконосъобразен; 7) за публичната продан не е уведомен кредиторът с наложена възбрана върху имота – „Фордия“ ЕООД, поради което и според жалбоподателя наддаването не е извършено надлежно; в нарушение на чл. 456 ГПК ЧСИ не е конституирал „Фордия“ ЕООД като присъединен по право възискател и не го е уведомил за публичната продан на имота.

Отправеното с жалбата искане е за отмяна на постановлението за възлагане.

В писмени възражения, подадени в срока по чл. 436, ал. 2 ГПК, възискателят „Интерком груп“ ООД, с ЕИК103238730 със седалище гр. Варна, по чиято молба е образувано изпълнителното дело, изразява становище за недопустимост, а в евентуалност – за неоснователност на жалбата. Излага съображения.

В писмени мотиви по обжалваните действия ЧСИ Ивета – Луис Ернандес с рег. № 894 счита жалбата за неоснователна. Излага съображения.

От фактическа страна се установява следното:

Изпълнително дело № 20208940400253 е образувано на 07.02.2020 год. по молба на „Интерком груп“ ООД, с ЕИК103238730 със седалище гр. Варна, въз основа на изпълнителен лист с № 1805/12.03.2016 год., изд. по ч. гр. дело № 1856/2016 год. по описа на РС-Варна, представен в оригинал съгласно представения от ЧСИ Ивета Ернандес с писмото с рег. № 26801/23.12.2021 год. по рег. на ОС-Варна надлежно заверен препис от изп. лист, снет от оригинала, с който длъжниците „Ергос“ АД, със седалище гр. Варна; СВ. Д. Ч.; ЦВ. Г. Ч. и Г. СВ. Ч., тримата от гр. Варна, са осъдени да заплатят солидарно на „Си Финанси Груп“ ЕООД, с ЕИК 200437023, със седалище гр. Пловдив сумата от 500 000 лева – главница по договор за заем № 293/01.12.2010 год. и анекси към него от 19.11.2012 год.; от 07.03.2013 год.; от 29.01.2014 год. и от 02.07.2015 год., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 18.02.2016 год. до окончателното ѝ изплащане; сумата от 271 333, 33 лева – лихва за периода 01.01.2015 год. – 17.02.2016 год., както и сумата от 27 526, 67 лева – разноси и представен с изпълнителния лист договор за продажба на вземане (цесия) от 16.05.2017 год., вписан в СлВп – Варна на 07.02.2018 год. и в СлВп-Кубрат на 13.02.2018 год., с който кредиторът „Си Финанси Груп“ ЕООД, с ЕИК 200437023, със седалище гр. Пловдив е прехвърлил възмездно на „Интерком груп“ ООД, с ЕИК103238730 със седалище гр. Варна, вземанията си към длъжниците „Ергос“ АД, със седалище гр. Варна; СВ. Д. Ч.; ЦВ. Г. Ч. и Г. СВ. Ч., тримата от гр. Варна по договора за заем № 293/01.12.2010 год. и анексите към него от 19.11.2012 год.; от 07.03.2013 год.; от 29.01.2014 год. и от 02.07.2015 год. и по изпълнителен лист № 1805/12.03.2016 год. по ч. гр. дело № 1856/2016 год. по описа на РС-Варна и по договор за заем от 27.07.2012 год. и анекси към него, за които вземания в полза на цедента е издаден и цитираният изпълнителен лист.

Изпълнението е насочено върху различни активи на длъжниците – върху ипотекирани в полза на първоначалния кредитор (цедента „Си Финанси Груп“ ЕООД-Пловдив) с договор по нот. акт с вх. рег. № 24132/01.12.2010 год., акт № 4, том Х, дело № 14246/2010 год. по описа на СлВп-Варна два имота – върху апартамент, находящ се в гр. Варна, съставляващ обект с идентификатор 10135.2563.759.1.11 по КК на гр. Варна и върху поземлен имот с идентификатор 27125.504.146 по КК на с. Езерово, община Белослав, с площ от 5000 кв. м., находящ се в землището на село Езерово, община Белослав.

С постановление на ЧСИ от дата 07.02.2020 год. върху ПИ с идентификатор 27125.504.146 по КК на с. Езерово, община Белослав, с площ от 5000 кв. м. е наложена възбрана, вписана в СлВп-Варна на 09.07.2020 год.

В хода на производството като взискатели по право са присъединени държавата чрез ТД НАП Варна за публичните вземания на държавата към длъжника „Ергос“ АД, със седалище гр. Търговище в размер на 2 231 986 лева и за публичните вземания на държавата към длъжника СВ. Д. Ч. в размер на 507, 99 лева, както и община Белослав за дължимите и данъци (публични вземания) за имота, върху който е насочено изпълнението.

С постановление от 27.02.2020 год. изп. производство по изп. дело № 253/2020 год. по описа на ЧСИ Ивета Ернандес е прекратено по отношение на длъжника Г. СВ. Ч., а с постановление от 17.07.2020 год., по молба на взискателя „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна, изп. производство по цитираното изп. дело е прекратено и по отношение на длъжниците СВ. Д. Ч. и ЦВ. Г. Ч..

ПИ с идентификатор 27125.504.146 по КК на с. Езерово, община Белослав, с площ от 5000 кв. м, върху който е насочено изпълнението, е описан на 11.09.2020 год.; след извършена оценка и определена начална цена, от която да започне наддаването в размер на сумата от 305 280 лева (при данъчна оценка на имота от 12 160 лева, съгласно удостоверението от община Белослав от 14.07.2020 год. на л. 119 от изп. дело), е насрочена публична продан на имота за времето от 02.11.2020 г. до 02.12.2020 г. Изготвено е обявление за публичната продан, което съдържа предвидените в чл. 487, ал. 1 ГПК реквизити, вкл. данни за ипотеките и възбраните върху имота, подробно описани в обявлението.

Съгласно обявлението, отварянето на наддавателните предложения е насрочено за 03.12.2020 год. (денят, следващ крайния срок за подаване на тайните наддавателни предложения) в сградата на РС – Варна от 09, 30 часа.

С протокол от 30.10.2020 год. публичната продан е обявена за редовно разгласена. Протоколът е регистриран в РС-Варна с вх. № 1018/30.10.2020 год. съгласно изискването на чл. 487, ал. 3 ГПК.

В срока по чл. 488 ГПК за имота – поземлен имот с идентификатор 27125.504.146 по КК на с. Езерово, община Белослав, с площ от 5000 кв. м, са постъпили две наддавателни предложения, регистрирани са във Варненския районен съд, в съответствие с изискването на чл. 489, ал. 4 ГПК, съответно: наддавателно предложение с вх. № 622/02.12.2020 год. по рег. на РС-Варна подадено от „Имоти България“ ООД, със седалище гр. Варна с доказателства за внесен от наддавача задатък в размер на 10 % от началната цена по сметката на ЧСИ, съобразно изискването на чл. 489, ал. 1 ГПК и наддавателно предложение с вх. № 623/02.12.2020 год. по рег. на РС-Варна, подадено от взискателя „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна. С оглед обстоятелството, че вземането на взискателя – наддавач „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна надвишава началната цена, от която да започне наддаването за изнесения на публична продан имот, същият не дължи задатък, съобразно чл. 489, ал. 1, предл. последно ГПК. Двете наддавателни предложения са подадени в запечатани пликове, съответно с вх. № 622/02.12.2020 год. по рег. на РС – Варна и с вх. № 623/02.12.2020 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 и ал. 4 ГПК.

Видно от протокол от 03.12.2020 год., в работния ден, следващ изтичането на срока за подаването на писмени наддавателни предложения, в присъствието на пълномощници на дружествата – наддавачи, пликовете са отворени; всяко наддавателно предложение е обявено непосредствено след отварянето му – предложената от наддавача „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна цена е в размер на 305 300 лева, а от наддавача „Имоти България“ ООД, със седалище гр. Варна – в размер на 305 290 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 305 300 лева, предложена от „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна 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 и след покана от ЧСИ за явно наддаване на цена по -висока с един задатък от предложената от обявения за купувач, не са направени устни наддавателни предложения. След като е констатирано, че няма направени устни наддавателни предложения, ЧСИ е обявил за купувач на имота „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна, предложил най – високата цена при тайното наддаване.

На основание чл. 495 ГПК е извършено разпределение от дата 18.12.2020 год., според което вискателят, обявен за купувач – „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна, е задължен да внесе сумата от 80 147, 30 лева (хипотезата на чл. 495, изр. първо, предл. първо ГПК) в двуседмичен срок от влизане в сила на разпределението. Разпределението е влязло в сила на 26.07.2021 год. В двуседмичния срок от съобщението, обявеният за купувач вискател е внесъл сумата по влязлото в сила разпределение (л. 402 от изп. дело) и с Постановление за възлагане от 16.08.2021 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 може да обжалва постановлението за възлагане на две основания: Ненадлежно извършено наддаване при публичната продажба или невъзлагане на имуществото по най-високата предложена цена.

Изрично в т. 8 от ТР №2/26.06.2015г. на ОСГТК на ВКС на РБ по т. д. № 2/2013 год. е посочено, че връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на продажбата 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 на имуществото не по най-високата предложена цена. Предвид цитираната тълкувателна уредба настоящият състав намира, че не следва да бъдат предмет на разглеждане в настоящото производство наведените в жалбата оплаквания относно ненадлежното разгласяване на продажбата, оплакванията за допуснати от ЧСИ нарушения на чл. 485, ал. 4 и ал. 5 ГПК при определяне на пазарната оценка, съответно и при определянето на началната тръжна цена от частния съдебен изпълнител.

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: № 622/02.12.2020 год. по рег. на РС – Варна и с вх. № 623/02.12.2020 год. по рег. на РС-Варна, 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. Оплакванията, че наддавачът, на когото е възложен имота, не е внесъл задатък са неоснователни, предвид установеното, че вземането му (в размер на над 900000 лева) значително надвишава размера на задатъка, поради което и същият не дължи задатък съобразно чл. 489, ал. 1, изр. второ ГПК, както правилно е приел и частният съдебен изпълнител и е допуснал до участие в продажбата вискателят „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна. Доводите, че имотът е възложен на обявения за купувач наддавач, чието наддавателно предложение е недействително в хипотезата на чл. 489, ал. 6, предл. второ от ГПК, поради това, че предложената от „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна цена е под началната цена, от която да започне наддаването, също са неоснователни. Както се посочи по – горе, определянето на пазарната оценка на изнесените на публична продажба имот,

съответно и определянето от съдебният изпълнител на началната цена, от която да започне наддаването, са извън обхвата на проверката, която съдът извършва при подадена жалба против постановлението за възлагане. В случая определената от съдебния изпълнител цена, от която да започне наддаването, е в размер на 305 280 лева, а предложената от „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна цена при тайното наддаване е в размер на 305 300 лева, т. е., над началната цена, поради което и наддавателното му предложение не е недействително в хипотезата на чл. 489, ал. 6, предл. второ от ГПК.

Доводите, че вискателят, обявен за купувач, не е платил цената също са неоснователни и не се подкрепят от доказателствата по изп. дело, от които е установено, че в срока по чл. 495, ал. 1 ГПК (т. е., след като същият е уведомен, че т. нар. „предварително разпределение“ по чл. 495, ал. 1 ГПК е влязло в сила) същият е внесъл сумата, необходима за изплащане на съразмерните части от вземанията на другите вискатели, която е определена за внасяне с влязлото в сила разпределение.

Оплакванията относно легитимацията на „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна в изпълнителния процес в качеството му на вискател на длъжника „Ергос“ АД, със седалище гр. Търговище, също са неоснователни. Видно от представения изпълнителен лист и договора за цесия, същият се легитимира като вискател съобразно нормата на чл. 429, ал. 1 ГПК, т. е., приемството в правата на вискателя – цедент „Си Финанси Груп“ ЕООД, със седалище гр. Пловдив е установено с писмени доказателства. В хипотезата на чл. 429, ал. 1 ГПК съдебният изпълнител преценява редовността от външна страна на писмените доказателства, установяващи правоприемството (в случая частно правоприемство в правата на кредитора „Си Финанси Груп“ ЕООД, със седалище гр. Пловдив), а не и съществуването на вземанията.

Оплакванията и доводите на жалбоподателя, че вземанията на праводателя на „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна по договора за цесия към длъжника са погасени по давност са материалноправни и не могат да се обсъждат в изпълнителното производство, вкл. и в производството по обжалване на действията на съдебните изпълнители по реда на Глава Тридесет и девета от ГПК, а само в исков процес.

Оплакванията, че изпълнително производство изобщо не е следвало да бъде образувано тъй като липсвал представен в оригинал изп. лист също са неоснователни, предвид установеното по делото, че изпълнителното дело № 20208940400253 по описа на ЧСИ Ивета Ернандес е образувано въз основа на изпълнителен лист с № 1805/12.03.2016 год., изд. по ч. гр. дело № 1856/2016 год. по описа на РС-Варна, представен в оригинал, съгласно представения от ЧСИ Ивета Ернандес с писмото с рег. № 26801/23.12.2021 год. по рег. на ОС-Варна надлежно заверен препис от цитирания изпълнителен лист, който препис е снет от оригинала, според удостоверителното изявление на съдебният изпълнител.

Оплакванията, че за публичната продан не бил уведомен кредиторът с наложена възбрана върху имота – „Фордия“ ЕООД, поради което и според жалбоподателя наддаването не е извършено надлежно, също са неоснователни. Неуведомяването на кредитор с допуснато обезпечение чрез налагане на запор или възбрана, когато изпълнението е насочено върху предмета на обезпечението (хипотезата чл. 459, ал. 1 ГПК) няма отношение към надлежното извършване на наддаването по смисъла на чл. 435, ал. 3 ГПК и разясненията в ТР № 2/2013 год. на ОСГТК на ВКС на РБ, съответно няма отношение и към законосъобразността на постановлението за възлагане. Освен това макар кредиторът с обезпечен иск да се счита за присъединен по право вискател, когато изпълнението е насочено върху предмета на обезпечението, съдебният изпълнител няма задължение да го уведомява за насрочената публична продан. За пълнота следва да се изтъкне, че „Фордия“ ЕООД-Варна не е от категорията кредитори, предвидени в чл. 459, ал. 1 и ал. 2 ГПК, тъй като няма данни да е кредитор с обезпечен иск или ипотечен кредитор чрез учредена в полза на праводателя му по договора за цесия от 20.12.2019 год., вписан в СлВп-Варна на дата 27.03.2020 год., ипотека върху имота с идентификатор 27125.504.146 по КК на с. Езерово, община Белослав, с площ от 5000 кв. м., възложен на купувач от публична продан с обжалваното постановление за възлагане. И на последно място „Фордия“ ЕООД- Варна

изобщо не е взискател по изп. дело № 20208940400253 на ЧСИ Ивета-Луис Ернандес, тъй като след като се е присъединил по реда на чл. 456, ал. 1 ГПК с молба от 06.10.2020 год. с представени към нея изп. лист, удостоверение по чл. 456, ал. 2 ГПК и договор за цесия от 20.12.2019 год., вписан в СлВп-Варна на дата 27.03.2020 год. (л. 207 -222 от изп. дело), с молба от следващия ден – 07.10.2020 год., „Фордия“ ЕООД-Варна е оттеглило молбата си за присъединяване и изпълнителното производство спрямо него е прекратено.

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 03.12.2020 год., след обявяването на „Интерком груп“ ООД-Варна за купувач на имота при тайното наддаване и след покана от съдебния изпълнител за явно наддаване, такова не е последвало, поради което и за купувач на имота е обявен „Интерком груп“ ООД-Варна, предложил най-високата цена при тайното наддаване.

В обобщение жалбата е неоснователна и следва да се остави без уважение.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** жалбата с вх. № 29919/14.09.2021 год. по рег. на ЧСИ Ивета – Луис Ернандес с рег. № 894 с район на действие района на Варненския окръжен съд, подадена от „Ергос“ АД, с ЕИК 148084176, със седалище гр. Търговище – длъжник по изпълнението, срещу Постановление за възлагане от 16.08.2021 год. по изпълнително дело № 20208940400253 по описа на ЧСИ Ивета – Луис Ернандес с рег. № 894, с което в полза на купувача от публична продан „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна е възложен собствен на длъжника имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 27125.504.146 по КК на с. Езерово, община Белослав, с площ от 5000 кв. м., при подробно описани в постановлението за възлагане граници.

Решението не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се изпрати на ЧСИ Ивета – Луис Ернандес с рег. № 894 с район на действие района на Окръжен съд – Варна за прилагане към изпълнителното дело.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_