

РЕШЕНИЕ

№ 607

гр. София, 08.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-Д, в закрито заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Здравка Иванова

Членове: Цветомира П. Кордоловска
Дачева
Наталия П. Лаловска

като разгледа докладваното от Здравка Иванова Въззивно гражданско дело № 20221100512506 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 436, ал. 1, вр. чл. 435, ал. 3 ГПК.

Образувано е по частна жалба с вх. № 25756 от 26.10.2022 г., на длъжника П. С. Р. срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 14.10.2022 г. по изп. д. № 20227900400674 на ЧСИ Р.М., рег. № 790 от КЧСИ, който недвижим имот представлява Апартамент № 99 /деветдесет и девет/, находящ се в гр. София, район Л., ж. к. *****, състоящ се от дневна, кухня и обслужващи помещения, със застроена площ от 44. 38 кв. м., при съседни: изток - апартамент № 100 Г., запад - № 98 К., север - стълбище, юг“, тревна площ, отгоре - апартамент № 102 Т., отдолу - апартамент № 96 Г., представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.4358.299.2.10, с адрес: гр. София, район Л., ж. к. *****, с предназначение: Жилище, апартамент, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 68134.4358.299.2.9 и 68134.4358.299.2.11, под обекта - 68134.4358.299.2.7, над обекта - 68134.4358.299.2.13, заедно с избено помещение № 10, с полезна площ от 2, 60 кв.м., при съседни: запад-коридор, север - мазе № 9, юг- тревна площ, заедно с 1. 521 % идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото.

В жалбата са изложени оплаквания, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно и че имуществото не е възложено по-най-високата предложена цена. Длъжникът спори, че оценката на вещото лице е незаконосъобразно занижена, в нарушение на чл. 485 ГПК, като не е съобщена на страните, за да могат да я оспорят в законоустановения, 7-дневен срок. Счита, че производството по изпълнителното дело

се развило без предварително внасяне на дължимите авансови такси и разноски от страна на вискателя, което правело съответните изпълнителни действия незаконосъобразни. Наред с горното, длъжникът счита, че не са били спазени изискванията за обявяване на проданта, уредени в чл. 487, ал. 2 ГПК. Предвид изложеното, моли обжалваното постановление за възлагане на недвижим имот да бъде отменено.

Вискателят по изпълнителното дело „Банка ДСК“ АД оспорва частната жалба в писмен отговор. Излага подробни съображения, че постановлението за възлагане може да се оспорва само на изрично посочените в чл. 435, ал. 3 ГПК основания, като се позовава на т. 8 от ТР № 2/26.06.2015 г. на ОСГТК на ВКС, поради което счита, че жалбата, в частта, с която се оспорва оценката и нейното предявяване, е недопустима. В останалата част поддържа, че жалбата е неоснователна, а обжалваното постановление - законосъобразно, постановено при спазване на наддавателната процедура, като имотът е възложен на най- високата предложена цена. Излага подробен анализ на действията по принудителната продан, като твърди, че действията са в пълно съответствие с разпоредбите на чл. 489 и чл. 490 ГПК, както и с разпоредбите на чл. 492 и чл. 493 ГПК. С тези доводи, моли да се остави жалбата без уважение и да се потвърди постановлението за възлагане на имота.

В представените по реда на чл. 436, ал. 3 от ГПК мотиви, ЧСИ Р.М., с рег. № 790 на КЧСИ, поддържа, че оплакванията, извън тези за ненадлежно наддаване и невъзлагане по най-високата предложена цена, са неотносими, но и неверни. Счита относимите възражения за бланкетни и неоснователни, доколкото счита, че публичната продан е надлежно извършена. Сочи, че всички такси за изпълнителни действия по делото са платени, за което били съставени съответните сметки по чл. 79 ЗЧСИ. Моли съдът да остави жалбата без уважение.

Съдът, след като обсъди данните по изпълнителното производство и доводите на страните, намира за установено следното :

Изпълнително дело № 20227900400674, по описа на ЧСИ Р.М., с рег. № 790 на КЧСИ е образувано по молба на вискателя „Банка ДСК“ АД, ЕИК: *****, въз основа на изпълнителен лист № 6539 от 11.04.2022 г., по гр. д. № 12953/2022 г. на СРС, 87 състав, срещу П. С. Р., ЕГН: *****, за събиране на парични вземания.

Със съобщение, изх. № 16130/05.05.2020 г. ЧСИ М. е вписала възбрана върху ипотекирания в полза на вискателя имот на длъжника П. Р., а именно: апартамент № 99, с адрес: гр. София, ж.к. *****, в Агенция по вписвания – Имотен регистър, с вх. рег. № 31851/10.05.2022 г., акт № 144, том 6, дело № 24053/22 г.

Видно от протокол за опис на недвижим имот № 2087/08.06.2022 г. (л. 66) опис на възбранения имот е извършен на 08.06.2022 г., в присъствието на длъжника, като, по искане на вискателя, е посочен и срокът, в който ще бъде проведена публичната

продан с времетраене от 26.08.2022 г. до 26.09.2022 г.

На 13.06.2022 г. по делото е депозирана експертна оценка на лицензиран оценител (л. 68), според която пазарната стойност на апартамента към датата на оценката (10.06.2022 г.) е 127 000 лева.

Със съобщение № 21247/15.06.2022 г. съдебният изпълнител е изискал от вискателя внасяне на такси по извършения опис и оценка на недвижим имот. Видно от 2 броя платежни нареждания, приложени на л. 84 и 85 от изпълнителното дело, вискателят е платил изцяло посочените в съобщението такси.

Видно от приемо - предавателен протокол, изготвен от длъжностно лице при СРС и от протокол за отваряне на наддавателни предложения от 27.09.2022 г. (л. 94), по изпълнителното дело са постъпили 2 броя наддавателни предложения, както следва: **от Д.Л.Б. за цена, в размер на 107 571 лева; от Н.Б.Н. – в размер на 104 850 лева.** От намиращите се в копие по делото платежни нареждания (л. 96 и 101) се установява, че задатък за участие в проданта са внесли и двамата наддавачи.

От протокола за отваряне на наддавателни предложения (л. 103) се установява, че на мястото на търга не се явили наддавачи. Поради това, съдебният изпълнител е обявил за купувач предложилият по-голямата сума в наддавателното предложение наддавач - Д.Л.Б..

Видно от копие от платежно нареждане от 06.10.2022 г. (л. 108), обявеният за купувач Д. Б. е довнесла цената на апартамента, вследствие на което на 06.10.2022 г. е изготвено постановление за възлагане (л. 112). Постановлението е съобщено на длъжника П. С. Р. на 14.10.2022 г. (л. 121).

На 26.10.2022 г. в деловодството на ЧСИ М. е постъпила жалба от длъжника по изпълнителното дело срещу постановлението за възлагане, предмет на настоящото производство.

Предвид изложеното съдът намира, че жалбата е подадена от легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване акт на съдебния изпълнител и в законоустановения срок и е процесуално допустима.

В жалбата длъжникът поддържа твърдения, че са допуснати нарушения на съдебния изпълнител при извършване на публичната продажба в хипотезите на чл. 435, ал. 3 ГПК. В разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК е признато право на длъжника да обжалва постановлението за възлагане на недвижимия имот на две лимитативно посочени основания, а именно: 1/. поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или 2/. имуществото не е възложено по най - високата предложена цена.

Във връзка с доводите на страните в настоящото производство следва да се посочи, че в т. 8 от ТР № 2/26.06.2015 г., по тълк. д. № 2/2013 г., на ОСГТК на ВКС е

изяснено, 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. Правилността на извършената по изпълнителното дело оценка и въпросът спазени ли са разпоредбите на чл. 485, ал. 2 ГПК са предмет на проверка в рамките на нарочно производство, с правно основание чл. 435, ал. 2, т. 4, вр. чл. 436 и сл. ГПК.

По съществото на жалбата и като съобрази предметния обхват на обжалването на постановлението за възлагани от страна на длъжника, както и извършените от ЧСИ действия, съдът приема, че оспорената публична продан е проведена при спазване установените в чл. 483 и сл. от ГПК правила.

Съгласно посоченото по – горе тълкувателно решение, 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.

Нарушаване на процедурата по наддаване е налице тогава, когато в него са участвали лица, които нямат право да наддават, ако не са спазени изискванията за подаване на наддавателно предложение в запечатан плик с посочване цифром и словом на предложената цена, ако предложението е подадено след изтичане на срока за това, имотът е възложен на лице, което не е внесло задатък, не е зачетено основателно искане за възлагане от лице с право на изкупуване – чл. 505, ал. 2 ГПК, чл. 354 ГПК.

От приложеното копие от обявление за публична продан на ЧСИ М. от 06.08.2022 г. (л. 88от делото), се установява, че начална цена при проданта е именно 101 600 лева и е определена от съдебния изпълнител в съответствие с разпоредбата на чл. 485, ал. 4 ГПК.

Действията по наддаване и по възлагане по предложената най - висока цена също са законосъобразни. Видно от описаните по-горе приемо-предавателен протокол, протокол от отваряне на наддавателни предложения от 27.09.2022 г. и приложенията към тях, в наддаването са участвали двама наддавачи, като писменото предложение на Д. Б. е включвало най-висока предложена сума, като цена на продаваното имущество, а на мястото на проданта в деня на обявяване на наддавателните предложения не са присъствали наддавачи, поради което и по-висока цена от тази в наддавателното предложение, не е посочена.

В заключение следва, че възлагайки имота на обявления за купувач при проданта Д. Б., съдебният изпълнител е възложил имота по най-високата предложена цена.

Наред с това, от приложеното по делото копие от платежно нареждане се установява, че обявената за купувач Б. е довнесла цената на продаваемия имот по сметка на ЧСИ М..

Следва да се посочи, че не се установяват твърденията на длъжника за невнесени от страна на вискателя авансови такси. Видно от приложените на л. 84 и 85 от делото книжа, вискателят „Банка ДСК“ АД е внесъл изисканите от ЧСИ М. такси във връзка с извършване на описа и оценката на продаваемото имущество. Наред с изложеното следва да се посочи, че невнасянето на таксите авансово, съгласно чл. 29 ТТРЗЧСИ, не води до незаконосъобразност на съответното изпълнително действие. Аргумент за това е разпоредбата на чл. 79, ал. 1 ГПК като цяло, която изчерпателно изброява случаите, в които разносните се заплащат изключително от вискателя, и разпоредбата на чл. 79, ал. 2 ГПК, вр. чл. 79, ал. 1, т. 3 ГПК, която установява императивното правило, че в случай че таксите по успешно приложен способ не са внесени от вискателя, те се събират от длъжника.

По изложените съображения в съвкупност, настоящият състав намира, че жалбата на длъжника П. Р. срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 06.10.2022 г. по и. д. № 20227900400674 на ЧСИ Р.М., рег. № 790 от КЧСИ, е неоснователна и следва да се остави без уважение.

Така мотивиран, Софийският градски съд,

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частна жалба с вх. № 25756 от 26.10.2022 г., на длъжника П. С. Р. срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 14.10.2022 г. по и. д. № 20227900400674 на ЧСИ Р.М., рег. № 790 от КЧСИ.

РЕШЕНИЕТО е окончателно, по аргумент от чл. 437, ал. 4 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____