

РЕШЕНИЕ

№ 2374

гр. София, 29.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Н, в закрито заседание на двадесет и девети август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир Луканов

Членове: Клаудия Р. Митова
Десислава Ст. Чернева

като разгледа докладваното от Клаудия Р. Митова Въззивно гражданско дело № 20221100508809 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.435 и сл. ГПК.

Образувано е по частна жалба вх. № 36477/25.07.2022 г. на „А.“ ООД, ЕИК *****, длъжник по изп.д. № 20208440401098 по описа на ЧСИ С..Я, рег. № 844 на КЧСИ, срещу отказа на съдебния изпълнител да извърши нова оценка на недвижим имот, представляващ магазин № 12, находящ се в секция „Б“, на приземен етаж, на кота „-3.00“ и на партера, на кота „0.00“, със застроена площ от 194.91 кв.м., заедно с 2.91 % ид.ч. от общите части на сградата, състоящ се на приземния етаж от търговска зала, тоалетна и стълбище и на партера от търговска зала, при съсед: от север- бул. „*****“, от изток - магазин № 9 и магазин № 11; от запад -магазин № 13 и от юг - двор, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху УПИ II, кв. 53, по плана на гр. София, бул. „*****“, постановен по молба на дружеството от вх. № 32648/01.07.2022 г.

Жалбоподателят поддържа, че насрочената за периода 28.06.2022 г. – 28.07.2022 г. публична продан на гореописания имот е първа по изпълнителното дело, а от извършване на описа и оценката са изминали повече от две години и през този интервал цените на недвижимите имоти в гр.София са нараснали със сто процента.

С молба вх. № 53926/25.08.2022 г. частният жалбоподател представя изготвено по негово възлагане заключение на лицензиран оценител, определил пазарна оценка на имота на 02.08.2022 г. в размер на 282 439 лева.

В срока по чл.436, ал.3 ГПК взискателят „Ю.Б.“ АД, ЕИК *****, и присъединения взискател държавата не са депозирали възражение.

В мотивите си съдебният изпълнител излага съображения за недопустимост на жалбата, доколкото е насочена срещу отказ за изготвяне на оценка при извършване на втора публична продан, същевременно е просрочена. Еwentуално намира жалбата за неоснователна, тъй като длъжникът може да обжалва отказ на съдебния изпълнител да извърши нова оценка единствено при провеждане на първата продан, срокът за обжалване на изготвената оценка въз основа на заключението на вещото лице е изтекъл на 01.07.2020 г., началната цена на втората продан е определена съгласно изискванията на чл.494, ал.2 ГПК и атакуваният отказ е законосъобразен.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност прие за установено следното:

Определянето на оценката на имуществото, което е предмет на принудителното изпълнение, не попада в кръга на обжалваемите действия на съдебния изпълнител. Оспорването □, като прехождащо проданта действие на органа на изпълнението, след изменението и допълнението на ГПК /ДВ. бр. 59/27.10.2017 г. /, се извършва по реда на чл.485, ал.2 за недвижимите вещи или на чл. 468, ал. 4 за движимите вещи, а отказът на съдебния изпълнител да извърши нова оценка на имуществото, което се продава, може да се атакува от длъжника по реда на чл.435, ал.2, т.4 ГПК.

Налице е искане от длъжника по изпълнението за извършване на нова оценка на изнесения на публична продан магазин № 12, обективно в молба вх. № 32648/01.07.2022 г. и кореспондиращ □ акт на съдебния изпълнител, с който същата е оставена без уважение. Обстоятелството дали са изпълнени кумулативно дадените елементи от фактическия състав на чл.485, ал.2, изр. второ ГПК и дали съдебният изпълнител законосъобразно не е извършил повторно заключение, е въпрос по същество на частната жалба, а не по нейната допустимост / в този смисъл Определение № 3323 от 16.12.2021 г. на САС по в. ч. гр. д. № 3815/2021 г., Определение № 1365 от 27.05.2021 г. на САС по в. ч. гр. д. № 672/2021 г./.

Частният жалбоподател е уведомен за постановения отказ с връчването на препис от същия на 21.07.2022 г. /л.158 от изпълнителното дело/, поради което депозирането на 25.07.2022 г. на жалбата е сторено в рамките на срока по чл.436, ал.1 ГПК.

По изложените съображения жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Изпълнителното дело било образувано с разпореждане от 20.05.2020 г. по молба от 19.05.2020 г. на „Ю.Б.“ АД срещу длъжника „А.“ ООД за сумата от 145 718,19 евро, представляваща част от главница по договор за кредит № BL 10002/09.04.2008 г. за периода 22.10.2018 г. – 23.07.2019 г., ведно със законна лихва от 24.07.2019 г. до изплащане на вземането и разноси по делото за държавна такса в размер на 5 700 лева и за адвокатско възнаграждение, възлизащо на 5 256 лева по издаден на 23.10.2019 г. изпълнителен лист по ч.гр.д. № 42827/2019 г. по описа на СРС, ГО, 151-ви, както и за сумата от 10 000 лева, част от претенция в общ размер на 15 384,40 лева, представляваща главница по договор за кредит

№ 1971/29.11.2006 г. за периода 22.10.2018 г. – 23.07.2019 г., ведно със законна лихва от 24.07.2019 г. до изплащане на вземането, разноски за нотариални покани в размер на 408 лева и разноски по делото в размер на 916,40 лева по изпълнителен лист от 28.10.2019 г., издаден по ч.гр.д.№ 42825/2019 г. по описа на СРС, ГО, 53-ти състав.

С разпореждането за образуване на изпълнителното дело била наложена възбрана върху собствения на длъжника недвижим имот, представляващ магазини на три етажа с обща разгърната застроена площ от 8 054 кв.м., стоящ се в УПИ II от кв. 53, по плана на гр. София, с административен адрес бул. „*****“, по отношение на който в полза на вискателя била учредена договорна ипотека, обективизирана в нотариален акт № 102, том I, рег.№ 0786, дело № 94/2008 г. на М.В., нотариус рег.№ 292 на НК. С разпореждането бил насрочен опис на възбранения и ипотекиран имот за 15.06.2020 г., а за насрочения опис длъжникът бил уведомен на 04.06.2020 г. със съобщение изх. № 014929/26.05.2020 г.

С протокол от 15.06.2020 г. бил извършен опис на магазин № 12, находящ се в секция „Б“, на приземен етаж, на кота „-3.00“ и на партера, на кота „0.00“, със застроена площ от 194.91 кв.м., заедно с 2.91 % ид.ч. от общите части на сградата, състоящ се на приземния етаж от търговска зала, тоалетна и стълбище и на партера от търговска зала, при съседи: от север- бул. „*****“; от изток - магазин № 9 и магазин № 11; от запад -магазин № 13 и от юг - двор, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот УПИ II, кв. 53, по плана на гр. София, бул. „*****“ и била насрочена дата за предявяване на оценката на същия за 23.06.2020 г. Протоколът бил изготвен в присъствието на представител на длъжника.

С техническа експертиза от 23.06.2020 г. назначеното от съдебния изпълнител и вписано в протокола за опис вещо лице определило пазарната стойност на имота на сумата от 315 800 лева.

С разпореждане и обявление от 13.07.2020 г. била насрочена първа публична продан на гореописания имот, която да се проведе в периода 20.07.2020 г. – 20.08.2020 г. при начална цена 252 640 лева. Съобщение за насрочената продан било връчено на длъжника на 14.07.2020 г. чрез пълномощника му адв. Б. /пълномощно, приложено на л.86 от изпълнителното дело/. Проданта била обявена за нестаналя с протокол от 21.08.2020 г., поради липса на постъпили наддавателни предложения.

С молба от 28.08.2020 г. вискателят пискал насрочване на нова публична продан. По молба на „Ю.Б.“ АД от 11.09.2020 г. с разпореждане от 15.09.2020 г. изпълнителното производство било спряно. Въз основа на молба на вискателя от 27.05.2022 г. с разпореждане от 17.06.2022 г. изпълнителното производство било възобновено и била насрочена втора публична продан, която да се проведе в периода 28.06.2022 г. – 28.07.2022 г. С обявление от 21.06.2022 г. била определена начална цена, от която да започне проданта в размер на 227 376 лева. Длъжникът бил уведомен за възобновяване на производството и насрочване на нова публична продан на 27.06.2022 г. по телефон. На 24.06.2022 г. бил съставен протокол за разгласяване на обявлението.

С молба вх. № 32648/01.07.2022 г. длъжникът поискал извършване на нова оценка на

изнесения на публична продан недвижим имот с оглед изминалия над двегодишен срок от изготвяне на предходната оценка и инфлационните процеси в страната. Молбата била оставена без уважение с мотива, че актуална оценка следва да се извърши след втората нестанала публична продан /л.157/. Срещу разпореждането, с което е оставена без уважение молбата на длъжника била подадена частна жалба вх. № 36477/25.07.2022 г.

На 29.07.2022 г. били обявени постъпилите наддавателни предложения и купувача на имота за сумата от 234 000 лева. Съобщение за изготвения на 29.07.2022 г. протокол, с който е обявен купувач на имота за най – високата предложена цена, внасяне в срок на същата и изготвяне на постановление за възлагане било връчено на длъжника на 15.08.2022 г.

Съгласно чл.485, ал.2 ГПК всяка от страните в изпълнителното производство може да оспори заключението на вещото лице за определяне стойността на имота и да поиска изготвяне на повторно заключение. Оспорване на оценката е допустимо единствено при извършване на първата публична продан. Този извод се обосновава от изричната норма на чл.485, ал.6 ГПК, според която правилата на ал.2, 3 и 5 са приложими само към първата публична продан. Под първа публична продан по смисъла на чл.485 ГПК се разбира първата насрочена в рамките на изпълнителното производство публична продан, а не всяка нова публична продан, провеждана на основание чл.494, ал. 2 ГПК. От материалите по изпълнителното дело се установява, че първата публична продан на имота била проведена в периода 20.07.2020 г. – 20.08.2020 г. и била обявена за нестанала с протокол от 21.08.2020 г., а отказът е постановен във връзка с насрочената втора публична продан, поради което правилно съдебният изпълнител се е съобразил с разпоредбата на чл.485, ал.6 ГПК и е постановил отказ да уважи молбата на длъжника за извършване на нова оценка на имота.

Оспорването на оценката и искането да се направи повторна могат да бъдат заявени в двуседмичен срок от съобщаването □. Законодателят регламентира в разпоредбата на чл.484, ал.3 ГПК облекчен режим за уведомяване на страните относно изготвената оценка. Същият се свежда до възможността съдебният изпълнител да посочи в протокола за опис деня, мястото и часа, в който ще се предяви на страните оценката на описаното имущество, когато оценката се извършва след опис. Съгласно цитираната норма в тази хипотеза страните се смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на опис, а срок за оспорване на оценката започва да тече от деня на предявяването □. Пропускът на страната да се яви на предявяването на оценката не повлиява течението на срока за подаване на възражение и оспорване на заключението. Срокът е преклузивен и с изтичането му страната губи правото да иска нова оценка.

Видно от разписка към покана изх. № 014929/26.05.2020 г., жалбоподателят бил уведомен за извършването на опис на процесния имот на 04.06.2020 г. /л.61 гръб от изпълнителното производство/. Установява се от представения протокол от 15.06.2020 г. , че представител на длъжника е присъствал на извършения опис и в протокола е отбелязано, че за оценка на имота ще се ползват специалните знания на конкретно вещо лице, оценката ще се определи на 23.06.2020 г. от 14:00 часа, както и че заключението може да се обжалва в седемдневен срок от предявяването му и реда за оспорването му. В този случай страните се

смятат за уведомени за предявяването на оценката, независимо дали са присъствали на описа. В настоящия правен спор се установява, че оценката на недвижимия имот е извършена след описа, доколкото протоколът за опис е изготвен на 15.06.2020 г., заключението на вещото лице е депозирано на 23.06.2020 г. и жалбоподателят се счита уведомен за оценката. В случай, когато съдебният изпълнител изрично е посочил в протокола за опис деня, часа и мястото където ще бъде предявена на страните оценката на имота, изготвена по заключението на вещото лице /чл.484, ал.3 ГПК/, за него отпада задължението впоследствие повторно да изпраща на страните допълнителни уведомления и копие от заключението. Жалбоподателят не е оспорил в пазарната оценка на имота в срока по чл. 485, ал. 2 ГПК, настъпила е процесуална преклузия за оспорване на същата и жалбоподателят се е лишил от възможността да иска нова оценка, а изготвената такава се стабилизирила.

Наред с горното в отправеното до съдебния изпълнител искане за определяне на нова оценка на имота не е посочено вещо лице, което да отговаря на условията да извърши нова оценка и не са ангажирани доказателства за внесени разноски за извършването на повторно заключение, поради което и с оглед императивната разпоредба на чл.485, ал.2 ГПК повторно заключение не следва да се извършва.

Установеното от фактическа страна налага извод, че е налице нова по смисъла на чл.494, ал.2 ГПК продан с цена, равна на деветдесет на сто от началната цената на първата продан. Цената при първата продан е определена в размер на осемдесет на сто от пазарната стойност по експертизата. Поради изложеното доводите относно пазарната оценка на имота в контекста на инфлационните процеси в страната са неоснователни, тъй като при определянето □ съдебният изпълнител не е задължен да взема предвид пазарна оценка, а да направи аритметични изчисления от началната цена по първата продан.

Така мотивиран, Софийският градски съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частна жалба вх. 36477/25.07.2022 г. на „А.“ ООД, ЕИК *****, длъжник по изп.д. № 20208440401098 по описа на ЧСИ С..Я, рег. № 844 на КЧСИ, срещу отказа на съдебния изпълнител да извърши нова оценка на недвижим имот, представляващ магазин № 12, находящ се в секция „Б“, на приземен етаж, на кота „-3.00“ и на партера, на кота „0.00“, със застроена площ от 194.91 кв.м., заедно с 2.91 % ид.ч. от общите части на сградата, състоящ се на приземния етаж от търговска зала, тоалетна и стълбище и на партера от търговска зала, при съсед: от север- бул. „*****“; от изток - магазин № 9 и магазин № 11; от запад -магазин № 13 и от юг - двор, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху УПИ II, кв. 53, по плана на гр. София, бул. „*****“, постановен по молба на дружеството от вх. № 32648/01.07.2022 г.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____