

РЕШЕНИЕ

№ 2512

гр. София, 21.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-Г, в закрито заседание на двадесет и първи септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария Янк. Иванова Вранеску

Членове: Пламен Колев
Никола Чомпалов

като разгледа докладваното от Мария Янк. Иванова Вранеску Въззивно гражданско дело № 20221100504841 по описа за 2022 година

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

Образувано е по жалба на В. Я. Т., ЕГН *****, в качеството на длъжник по изпълнително дело № 20208390400390 и изпълнително дело №20218390400041 по описа на ЧСИ И.М.К., рег. №839, с район на действие СГС чрез адв. Г.Ч.К. срещу постановление за възлагане на недвижимо имущество от 08.02.2022 година.

Жалбоподателят намира обжалвания акт за неправилен и незаконосъобразен. Твърди, че наддавателните предложения са определени неправилно. Поддържа, че е възложен имот, който не съществува в този му вид, тъй като през 2008 година са купувани и продавани реални части от същия. В този смисъл счита, че извършените от съдебния изпълнител действия са незаконосъобразни, като извършените продажби на реални части от 2008 година не са отразени в скиците и документацията и справките за имотите към момента на провеждане на публичната продажба. Твърди разминаване в оценката на имота направена между вещото лице използвано от съдебния изпълнител и вещото лице наето от длъжника по изпълнителното дело. Сочил, че по отношение на имот с идентификатор 68134.1006.190 се води дело за делба, като към момента не са уточнени квотите. Твърди разминаване в площта на възложения имот по нотариален акт с описанието на имота от съдебния изпълнител. Поддържа, че съдебният изпълнител не е описал правилно обектите на предмет на продажба. Сочил, че предмет на продажба следва да бъдат два отделни недвижими имота със отразени продажби на

реални части от 2008 година. По отношение на имотите твърди, че съдебният изпълнител не е отразил техните характеристики, липсва описани на площ и граници, имотът не е описан по кадастър и по документ за собственост. Поддържа, че по изпълнителните дела е описан имот, който не съществува в реалния си вид. В този смисъл твърди неяснота относно продаваното имущество, което обстоятелство само по себе си представлява опорочаване на проданта. Твърди неправилно определена цена при публичната продажба на продаваните имоти, което обстоятелство опорочава процедурата по продажбата. Счита, че неправилно се е наддавало само за един имот като би следвало двата имота да се продават отделно. Твърди незаконосъобразно насрочване на публичната продажба. Моли, обжалваното постановление за възлагане да бъде отменено.

С допълнение към жалбата от 15.04.2022 година, жалбоподателят отправя искане за спиране на изпълнителните производства по изпълнително дело № 20208390400390 и изпълнително дело №20218390400041. Наведени са доводи, че има образувано досъдебно производство, което обстоятелство е от значение за развитието на изпълнителното производство. Направено е искане изпълнителното производство да бъде спряно до приключване на досъдебното производство.

Препис от жалбата е връчен на лицето, на което е възложен имота с процесното постановление – О.Н.С., ЕГН *****, като в срока по чл. 436, ал. 3 от ГПК е подадено възражение, с което се излагат доводи за неоснователност на жалбата. Поддържа, че в жалбата не са наведени твърдения за ненадлежно извършване на наддаването или, че имотът не е възложен по най-висока цена. Моли, жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Също така с допълнително становище счита, че жалбата-допълнение е недопустима, а евентуално неоснователна, като с нея се въвеждат допълнителни твърдения и искания.

Съдебният изпълнител И.М.-К. излага подробни мотиви, съгласно разпоредбата на чл. 436, ал. 3 ГПК. Намира жалбата за частично допустима, а в допустимата част за изцяло неоснователна.

Съдът като взе в предвид становищата на страните и представените писмени доказателства намира следното :

Съдът намира жалбата за допустима и следва да се разгледа по същество, доколкото се твърди, че наддаването не е извършено надлежно и при съблюдаване на законовите правила, с оглед продажбата на неточен имот, както и че не е постигната най-високата цена, предвид несъобразяване на оценката, за която длъжника е представил доказателства.

По молба на вискателя И.В.Д., ЕГН ***** е образувано изпълнително дело на 15.07.2020 година, въз основа на изпълнителен лист, издаден на 10.06.2020 година по гр. дело № 2915/2019г. на Апелативен съд-София срещу длъжника В. Я. Т., ЕГН *****, за събиране на следните суми: 93 163.86 лева - главница, ведно със законната лихва върху главницата,

считано от 28.07.2020 г. до окончателното плащане, 53 019.81 лева - изтекла законна лихва за периода от 19.12.2014 г. до 27.07.2020 г., като с поканата за доброволно изпълнение са определени и разноските по изпълнението, а именно - 468.35 лева - обикновени такси и разноски по и. д., такса по т. 26 от Тарифа за таксите и разноските по ЗЧСИ с включен ДДС в размер на 7 412.48 лева в полза на съдебния изпълнител, както и сума в размер на 1 670.00 лева-адвокатско възнаграждение по изпълнителното дело.

Видно от доказателството по изпълнителното дело преди процесната продан има предходни, които са обявени за нестанали поради липса на постъпили наддавателни предложения. За провеждането на първата продан има изготвени две отделни оценки з различаващи се цени, от двама различни оценители, и при нея ЧСИ е взела средноаритметичната цена съгласно изискването на чл.485,ал.3 ГПК.

На 16.11.2021 г. по искане на възискателя е определена нова начална цена на имота и няма данни длъжника да е възразил и да е искал или направил и представил нова оценка. Процесната продан проведена през м.01.2022г. е започнала с цена в размер на 178 132,00 лева, съгласно обявление за публична продан на недвижим имот с изх. № 15931/16.11.2021 година / 80 % от оценката на вещото лице, съгласно чл.485,ал.4 от ГПК/. Оценката е направена от сертифициран оценител, като е определена цена за целия имот и за идеалната част, предмет на публична продан /1/4/.

Проданта е разгласена, обявена е пред СРС. Подадени са две наддавателни предложения- подадени съответно от О.Н.С. и от Т.Ц.. Видно и двете наддавателни предложения са за продаваемата идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.355 с адрес гр. София, ул. Т.Д.“, с площ 2145 кв. метра, недвижим имот обявен на публична продан по изпълнителното дело. В този смисъл участниците в проданта ясно са разбрали кой имот се продава и във всяко наддавателно предложение е описан конкретно имотът, за който е отправено искане за допускане за наддаване, посочена е съответната цена, представени са доказателства за внесен задатък по всяко от наддавателни предложения.

С приемо предавателен протокол от 01.02.22г. от СРС на ЧСИ са предадени постъпили две наддавателни предложения от О.С. и Т.Ц..

Към изпълнителното дело е приложен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения от 01.02.2022 г., съставен на основание чл. 492 ГПК от ЧСИ И.М.-К., рег. №839, р-н на действие СГС, за изнесения на публична продан недвижим имот ¼ идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.355, находящ се в гр. София, ул. Т.Д.“, с площ 2 415 кв. метра. В присъствието на посочените в протокола двама наддавачи предложенията им са отворени, като О.Съботинов е предложил цена от 181 059 лв., а Т.Цветков – 178 312 лв.

За купувач на продавания и описан в протокола недвижим имот е обявен О.Н.С., с предложена цена за имота- 181 059,00 лева. Удостоверено е,

че след трикратно запитване е нямало желаещ да предложи цена от 198 872.20 лева, поради което с протокол за обявяване на наддавателни предложения от 01.02.2021 г. за купувач на имота е обявен О.Н.С. от гр. София за сумата от 181 059,00 лева. Видно, протокола и направените писмено предложения за купувач е обявен наддавача предложил по-високата цена и тя надхвърля цената от която е тръгнала продажта.

С обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот от 08.02.2022 година съдебният изпълнител е възложил процесния недвижим имот - 1/4 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.355 на купувача О.Н.С. от гр. София за сумата от 181 059,00 лева, предложил най-високата цена при проведената продажта. Представени са три платежни, с които е довнесена дължимата част над задатъка от тази цена.

Съдът, след като обсъди доводите на жалбоподателя и събраните по делото доказателства, намира че подадената жалба е неоснователна, по следните съображения:

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК, постановлението за възлагане подлежи на отмяна по жалба от възискател, ако наддаването при публичната продажта не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена. Обхватът на съдебната проверка при обжалване на постановлението за възлагане законодателят очертава, като ограничава нейният предмет единствено до процесуалната законосъобразност на действията по принудителната продажта на имуществото и то само за онези от тях, които са свързани пряко с наддавателната процедура и са годни да повлияят върху възможността имуществото да постигне най-високата предложена цена.

Според разясненията, дадени с т. 8 от Тълкувателно дело № 2/2013 г. на ВКС по тълк. дело № 2/2013 г., ОСГТК, връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на продажта подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат извън предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане.

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.

От представеното по делото копие на изпълнителното дело не се установява да са допуснати нарушения.

Подадените наддавателни предложения отговарят на изискването на чл. 489, ал. 2 от ГПК, тъй като в същите е посочено, че наддавателното предложение е за обявената от съдебния изпълнител публична продажта, като е индивидуализиран имотът, предмет на същата, както и е посочена

предложената цена с думи и цифри. Имота както в поканата, така и от самите наддавачи и постановлението за възлагане е индивидуализиран по действащия кадастрален план, с площ по него и същата е по-малка от тази по нот.акт. Твърдените две продани от 2008г. не променят имота, а имаме по същество размяна на 18 и 28 кв.м. между два съседни имота, като това следва да е отразено в кадастралния план от 2016г.. Наред с това втората част от този поземлен имот, със самостоятелен идентификационен кадастрален номер по кадастрален план от 2016г. с квадратура от 110 кв.м. се води от ЧСИ като самостоятелен имот, който е спрял от продажба, по искане на възискателя. Доколкото проданта на неясен имот би могла да повлияе върху надлежността на наддаването, то съдът е приел допустимост на жалбата, но намира това възражение за неоснователно.

Производството за делба не е пречка за публичната продажба, тъй като в този случай делбата ще продължи при условията на чл.226 и сл. ГПК.

Съобразно горното продадения имот ясно е описан в обявленията за продажба, така както е заснет по действащия кадастрален план, продажбата е извършена в обявените срокове и ясно е посочен от наддавачите в наддавателните им предложения. След изтичане на срока за подаване на писмени наддавателни предложения на определеното място в сградата на районния съд, съдебният изпълнител е обявил постъпилите наддавателни предложения, във връзка с което е съставил протокол, който е съобразен с изискванията на чл. 492, ал. 1 ГПК. При обявяването на купувача вторият участник в наддаването е могъл да подаде ново наддавателно предложение, но не е заявена устно цена, която е по - висока с размера на един задатък, като съдебният изпълнител е отразил тези обстоятелства. В случая безспорно наддавателните предложения са валидни, а наддавателната процедура е спазена, като имотът е продаден на предложената най-висока цена. Предвид постановките на ТР № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС на РБ, наведените в жалбите оплаквания относно самата оценка на имуществото и разгласяването на продажбата, не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на настоящата проверка при обжалване на процесното постановление за възлагане. Възлагането е извършено по по-високата предложена цена, поради което и втората твърдяна хипотеза на чл.435,ал.3 от ГПК на е налице.

Не се установиха да са допуснати твърдените нарушения от значение за провеждане на продажбата от съдебния изпълнител. Жалбата срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 08.02.2022 година се явява неоснователна и като такава следва да бъде отхвърлена.

По искането за спиране направено с жалба допълнение. Не се иска спиране по чл.438 ГПК, във връзка с подадената и разглеждана жалба по която е образувано настоящото дело, а спирането е във връзка с твърдяно престъпно обстоятелство по гр.д.№ 20481/14,8 св.СГС, за което има образувано досъдебно производство № 15012/22, на 4-то РПУ по чл.309 НК,

пр.пр.№32982 от 24.08.21г. на СРП. Съдът намира това искане изцяло за неоснователно. Изпълнителното производство се спира в изрично посочени хипотези в чл.432 от ГПК, между която твърдяно престъпно обстоятелство не е изрично посочено. В т. 7 на тази норма би могло да се мисли, че може да препраща към чл.229,т.5 ГПК, която да води до необходимост за спиране, но това е в случай, когато престъпното обстоятелство би обусловило изходът по настоящото дело и е необходимо обвинението да е повдигнато и да е образувано наказателно производство пред съд. В конкретния случай от жалбата не става ясно, по какъв начин твърдяното извършено престъпление по друго дело да е обусловило изходът по проданта или по настоящото гражданско производство, а и наред с това производството е на фаза разследване. Предвид на това съдът намира искането за неоснователно и същото следва да се остави без уважение.

Мотивиран от горното, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на длъжника В. Я. Т., ЕГН ***** по изпълнително дело № 20208390400390 и изпълнително дело №20218390400041 по описа на ЧСИ И.М.К., рег. №839, с район на действие СГС срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 08.02.2022 година на О.Н.С. ЕГН***** на следния НЕДВИЖИМ ИМОТ: 1/4 (една четвърт) идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1006.355 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, триста петдесет и пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, Столична община, област София (столица), одобрени със заповед РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 29.03.2017г., с адрес на поземления имот: гр.София, район Триадица, ул. Т.Д.", с площ от 2 415 (две хиляди четиристотин и петнадесет) кв.м., Трайно предназначение на територията Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 т), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 986 (деветстотин осемдесет и шест), квартал: 51 (петдесет и едно), 51а (петдесет и едно, индекс буква „а“), 49а (четиридесет и девет, индекс буква „а“), парцел IV-986 (четвърти - деветстотин осемдесет и шест), при съседни: 68134.1006.1126 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, хиляда сто двадесет и шест), 68134.1006.356 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, триста петдесет и шест), 68134.1006.1176 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, хиляда сто седемдесет и шест), 68134.1006.354 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, триста петдесет и четири), 68134.1006.353 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, триста

петдесет и три), 68134.1006.352 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, триста петдесет и две), съгласно скица № 15-800124/01.09.2020г. на Служба по Геодезия, Картография и Кадастър- гр. София, за сумата от 181 059, 00 лева (сто осемдесет и една хиляди и петдесет и девет) лева.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за спиране на изпълнителното дело.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____