

РЕШЕНИЕ

№ 1076

гр. София, 12.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Любомир Луканов

Членове: Клаудия Р. Митова
Яна Ем. Владимирова

като разгледа докладваното от Яна Ем. Владимирова Въззивно гражданско
дело № 20221100503253 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 437, във вр. с чл. 435, ал. 3 от ГПК.

Образувано е по жалба на Д. ИВ. В., ЕГН *****, срещу постановление
за възлагане на недвижим имот, изготвено по изпълнително дело №
20209210400618 на ЧСИ С.П., рег. № 921.

Жалбоподателят сочи, че е лице, внесло задатък за участие в публична
продаж по изп.д. № 20209210400618 по описа на ЧСИ С.П.. Твърди се, че
наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно, тъй като не
били спазени изискванията по чл. 489 и чл. 490 ГПК. Соочи се, че на
11.01.2022 г., в началото на работния ден, продажбата е била проведена от
помощник-частен съдебен изпълнител, който не бил овластен за това. Не били
обявени постъпилите наддавателни предложения в присъствието на явилите
се наддавачи, а също не били вписани наддавателните предложения и
наддавачите по реда на отварянето на пликовете. След направените устни
наддавателни предложения, помощник-частен съдебен изпълнител нито
веднъж не бил попитал три пъти има ли други желаещи да купят имота на по-
висока цена с размера на още един задатък, т.е. преди да бъдат изчерпани
наддавателните предложения помощник-частен съдебен изпълнител обявил за
купувач един от наддавачите, с оглед което недвижимият имот, в нарушение
на чл. 492, ал. 2 ГПК, не бил възложен по най-високата предложена цена.
Отделно от това се сочи, че началната цена не била 80% от стойността на
имота. Соочи се още, че цената, дължима от обявления за купувач „Д.П.В.Г.“
ООД не била изцяло внесена в законоустановения срок. С тези съображения
се прави искане да бъде отменено изготвеното от ЧСИ С.П. постановление за
възлагане и да бъде същият задължен да обяви за купувач на имота наддавача,
предложил най-високата продажна цена, а алтернативно – да бъде отменена
проведената в СРС на 11.02.2022 г. от ЧСИ С.П. публична продажба на

недвижим имот, предмет на изп.д.№ 20209210400618.

В срока по чл. 436, ал. 3 ГПК са постъпили възражения срещу жалбата от И.М.И., вискател по изп.д. № 20209210400618, чрез адв. М.И., както и от „Д.П.В.Г.“ ООД, обявено за купувач на имота, предмет на публичната продан.

Във възражението, подадено от И.М.И., се сочи, че жалбата била бланкетна и неоснователна. Липсвали данни да са налице каквито и да е формални нарушения при съставянето на протокола за публичната продан, доколкото същият бил надлежно подписан от явилите се наддавачи, както и от провеждащият търгът помощник-частен съдебен изпълнител. Липсвали данни за направени възражения по процедурата, както и материалноправни възражения, от категорията на тези, способни да опорочат процедурата. Неоснователно било възражението за липса на компетентност на помощник-частния съдебен изпълнител да извършва действията по провеждане на публичната продан, предвид обстоятелството, че ПЧСИ Е.К. била вписана в регистъра на ЧСИ от 11.01.2021 г., а съгласно чл. 37, ал. 4 ЗЧСИ, доколкото липсвали особени правила, за помощник-частния съдебен изпълнител се прилагали правилата частния съдебен изпълнител. Соочи се още, че обявяването на купувач следвало наддаването, но то подлежало на проверка само доколкото е довело до възлагане на по най-високата предложена цена. Соочи се още, че неплащането на цената в срок не е основание за жалба по чл. 435, ал. 3 ГПК, а основание за недействителност на публичната продан по чл. 496, ал. 3 ГПК. Оценката на имота била надлежно изготвена от вещо лице по реда на чл. 485, ал. 1 ГПК и същата била проведена с начална сума 188800 лв., доколкото тази сума съставлявала 80% от стойността на имота съгласно оценката.

Във възражението, подадено от „Д.П.В.Г.“ ООД се оспорват твърденията на жалбоподателя, като се сочи, че постановлението за възлагане е законосъобразно, а дружеството е внесло своевременно цялата продажна цена за имота. Подаденото от „Д.П.В.Г.“ ООД наддавателно предложение било законосъобразно и отговаряло на всички изисквания по ГПК. Не отговаряли на истината твърденията на жалбоподателя, че не било предложено на наддавачите да наддават три пъти. Прави се искане жалбата да бъде оставена без уважение, а на дружеството да бъдат присъдени разноски в размер от 1200 лв.

В мотивите на ЧСИ по чл. 436, ал. 2 ГПК се сочи, че публичната продан е проведена надлежно, като имотът е възложен по най-високата предложена цена и същата е внесена изцяло в определения срок. Пороците, посочени от жалбоподателя, поначало не били от кръга такива, които водят до опорочаване на проданта, поради ненадлежно извършено наддаване. Съставеният от помощник-частния съдебен изпълнител протокол имал удостоверителна сила, а жалбоподателят оспорвал констатациите в него. При провеждане на проданта не били направени възражения от никого от наддавачите.

Софийски градски съд, като взе предвид становищата и доводите на страните, приема следното:

Жалбата е редовна. Подадена е в срока по чл.436, ал.1, изр.1 ГПК, насочена е срещу подлежащо на обжалване действие на съдебния изпълнител по чл.435,

ал.3 ГПК и изхожда от процесуално легитимирано лице – внеслият задатък Д. ИВ. В..По същество същата е неоснователна.

Изпълнително дело № 20209210400618 по описа на ЧСИ С.П. е образувано по молба от И.М.И., в чиято полза е издаден изпълнителен лист ат 12.03.2019 г. по гр.д.№ 1380/2002 г. на Софийски районен съд, 60 състав, за изнасяне на публична продан на основание чл. 288, ал. 1 ГПК /отм./, вр. с § 2, ал. 1 ПЗР ГПК, допуснатия до делба с решение от 18.11.2009 г. по гр.д.№ 131 по описа за 2005 г. на Софийски градски съд, Г.О., IV-А въззивен състав, недвижим имот, а именно: целият партерен етаж на сградата, състоящ с от една стая, хол, кухня, баня, клозет, входно антре и открита тераса, при граници: от четири страни двор, заедно с югоизточното помещение на приземния етаж с общи клозет, антре и коридор на етаж, заедно с приспадащите се идеални части от общите части на сградата в размер на 54% и от дворното място, върху което е построена сградата, съставляващо УПИ XV-382, кв. 196, по действащия план на гр. София, местност „Цар Борис III“, с площ 782 кв.м., при граници: улица, УПИ XIV-383, УПИ XVIII-381, УПИ XVII-380 и УПИ XVI-за озеленяване, с административен адрес: гр. София, ул. „Горица“ № 1, както и барака в двора, състояща се от складови помещения с размери 6м. x 4,60 м., разположена в източната част на дворното място. Посочени са квотите, при които следва да се разпредели получената сума между съделителите.

По изпълнителното дело е извършен опис на недвижимия имот и е изготвена оценка от вещо лице по отношение на имота, като е посочено, че същата е в размер на 236 000 лв.Видно от протокола за предявяване на оценката на недвижимия имот, никой не се е явил. Определената пазарна стойност не е била оспорена по реда на чл. 485, ал. 2 ГПК.Началната цена за публичната продан е била определена на 188 800,00 лв., представляваща 80% от определената пазарна оценка. Публичната продан е била обявена с обявление от 19.11.2021 г. и е била разгласена по надлежния ред, видно от протокол за разгласа на публична продан от 30.11.2021 г. Постъпили са пет наддавателни предложения. Видно от протокол № 25/11.01.2022 г. за обявяване на направените наддавателни предложения по насрочена публична продан на недвижим имот и купувач, в деня на проданта лично са се явили наддавачите М.Х.Р.А., В.Л.М., Г.Р.Г., Д. ИВ. В. и управителя на наддавача „Д.П.В.Г.“ ООД – П.К.А.. Видно от протокола, постъпилите наддавателни предложения са обявени по реда на отваряне на пликовете. При писмените наддавателни предложения най-висока цена е била предложена от Г.Р.Г. – 196 100 лв. В наддаването не са участвали съделители. След обявяване на резултата от писмените наддавателни предложения пристъпено е към устно наддаване, като е дадена възможност на явилите се наддавачи да предложат цена, по-висока от най-високата предложена, която към момента е 196100,00 лв. с размера на един задатък – 18 880,00 лв. Направени са 8 устни наддавателни предложения, надлежно отразени в протокол № 25/11.01.2022 г., като всяко от тях е било със стъпка в размера на един задатък. Най-високото наддавателно предложение е било направено от „Д.П.В.Г.“ ООД – 347 140,00 лв., като в тази връзка дружеството е било обявено за купувач на процесния недвижим имот. Изрично е отбелязано, че за следващата стъпка – 366 020,00 лв. е нямало желаещи да наддават устно. Видно от съдържанието на

протокола, същият е изготвен на бланка на ЧСИ С.П., данните от проведената продажба са вписани ръчно в протокола, който носи квадратен печат на Е.К. и положен в същия подпис на последната, в качеството на помощник частен съдебен изпълнител при ЧСИ С.П., наред с положения кръгъл печат на последния. Видно от приложения по настоящето дело препис от изпълнителното дело, писменото наддавателно предложение, подадено от „Д.П.В.Г.“ ООД е било надлежно подадено в указания срок, представено е платежно нареждане, от което е видно, че е внесен задатък в дължимия размер от 18 880,00 лв., както и протокол от общо събрание на „Д.П.В.Г.“ ООД, от който е видно, че общото събрание на дружеството е взело решение да закупи недвижимия имот, предмет на продажбата. С платежно нареждане от 12.01.2022 г. дружеството купувач е наредило превод на сумата от 328 260,00 лв. – покупната цена на недвижимия имот, предмет на продажбата. С молба от 14.01.2022 г., предвид внасянето на сумата с платежното нареждане от 12.01.2022 г. и платежното нареждане от 10.01.2022 г. /с което е внесен дължимият задатък/, дружеството е направило искане ЧСИ П. да издаде на основание чл. 496, ал. 1 ГПК постановление за възлагане на недвижимия имот. Такова е издадено на 14.01.2022 г., като имотът, предмет на продажбата, е възложен на купувача „Д.П.В.Г.“ ООД.

Съгласно т. 8 от Тълкувателно решение № 2/2015 г. по тълк.д. № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, 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. 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.

Под ненадлежно извършено наддаване законът визира нарушения на самата наддавателна процедура. Такива са случаите, когато наддавателните предложения не съдържат съответните реквизити, участникът в наддаването не е внесъл задатък или не е приложил съответната квитанция, предложението му не е било отразено във входящия регистър на съда, продажбата не е приключила в съответното законоустановено време, в наддаването са взели участие лица, които не са имали право да наддават. Наддаването се явява надлежно при спазване на изискванията на чл.489, чл.490 и чл.492 ГПК, поради което основанията на длъжника за оспорване на постановлението за възлагане при ненадлежно извършено наддаване касаят нарушение на посочените разпоредби.

Жалбоподателят твърди, че не са спазени изискванията на чл. 489 и чл. 490 ГПК. Това оплакване е бланкетно заявено, като не се релевират никакви конкретни твърдения по какъв начин са били нарушени изискванията на тези норми. Доколкото по делото не се съдържат данни в този смисъл и жалбоподателят не е ангажирал доказателства в подкрепа на тезата си, оплакването е неоснователно. Следва да се отбележи, че писмените

наддавателни предложения са в изискуемата писмена форма, съдържат се номерът на изпълнителното дело, кратко описание на имота, за който се наддава, данните на наддавачите и предложената цена с цифри и думи, входиран са на регистратура на Софийски районен съд. Към същите са представени доказателства за внесен задатък. Не се твърди и не се установява в наддаването да е участвало лице, което няма право да наддава по смисъла на чл. 490 ГПК.

Направено е оплакване, че помощник частен съдебен изпълнител, провел проданта, не е надлежно овластен от ЧСИ П..

Съгласно чл. 36 ЗЧСИ, частният съдебен изпълнител може да овласти един или повече помощник – частни съдебни изпълнители, които отговарят на изискванията по чл.5, ал.1, т. 1-7 и чл. 6 и успешно са положили изпит. Съгласно разпоредбата на чл.36, ал.1 и ал.4 ЗЧСИ, овластяването на помощник частен съдебен изпълнител се осъществява еднократно от съдебния изпълнител и има действие от депозирането на копие от овластителната сделка пред министъра на правосъдието, а разпоредбата на чл.37, ал.1 ЗЧСИ предвижда, че той може да извършва съгласно указанията на частния съдебен изпълнител всички действия от неговата компетентност. Частният съдебен изпълнител и неговият помощник разполагат с една и съща материална компетентност и процесуална легитимация, поради което независимо от това кой от тях е извършил действието, респ. е подписал протокола, актът е постановен от компетентен орган, действието не е опорочено и е извършено надлежно.

В случая се установява, че помощник частен съдебен изпълнител Е.К. е вписана в публичния регистър на частните съдебни изпълнители като помощник частен съдебен изпълнител на ЧСИ С.П., считано от 11.01.2021 г.

По отношение на оплакването за нарушение на чл. 492, ал. 2 ГПК, съдът намира, че същото е неоснователно. В протокола за обявяване на направените наддавателни предложения по насрочена публична продан на недвижим имот и купувач е удостоверено, че наддавачите и наддавателните предложения са вписани по реда на отваряне на пликовете. Удостоверено е преминаването към устно наддаване и предложенията на явилите са наддавачи, всяко от което е с една стъпка в размер на един задатък по-високо от предишното. Изрично е отбелязано, че след като присъствалите наддавачи са били запитани три пъти има ли желаещи да предложат по-висока цена от предходния наддавач, за сумата от 366 020,00 лв. е нямало желаещи да наддават устно. Оспорването от страна на жалбоподателя на тези констатации не е подкрепено с никакви доказателства, а съдът констатира, че данни за допуснато нарушение по чл. 492, ал. 2 ГПК не се съдържат и по изпълнителното дело.

Обстоятелството, че цената за имота е внесена изцяло и в срок от обявеното за купувач дружество, се установява от приложените по делото платежни нареждания, описани по-горе.

Неоснователно е оплакването, че началната цена, от която е започнало наддаването, не е 80% от стойността на имота – противното се установява от протокола, съставен в деня на обявяване на наддавателните предложения и купувач на имота, като доказателства, които да внасят съмнение в

удостовереното в него, не са представени и ангажирани от жалбоподателя.

Разноски се дължат на купувача по публичната продан „Д.П.В.Г.“ ООД. Същите са в размер от 1200 лв., видно от договор за правна защита и съдействие, съдържащ и разписка за платената сума.

Така мотивиран, Софийски градски съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба вх.№ 02712/31.01.2022 г. на Д. ИВ. В., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „****“ срещу постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено по изпълнително дело № 20209210400618 на ЧСИ С.П., рег. № 921.

ОСЪЖДА Д. ИВ. В., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „****“ да заплати на „Д.П.В.Г.“ ООД, ЕИК: ****, с адрес: гр. София, ул. „****“, сумата от 1200 лв. – разноски за производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване по аргумент от чл. 437, ал. 4 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____