

РЕШЕНИЕ № 1623

гр. София, 07.03.2014 г.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, IV състав, в закрито заседание на седми март през две хиляди и четиринадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ : Здравка Иванова

ЧЛЕНОВЕ : Цветомира Кордоловска
Пепа Тонева

като разгледа докладваното от съдия Здравка Иванова ч. гр. д. № 14594 по описа за 2013 г., за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 435, ал. 3 от ГПК

Образувано е по жалба на [REDACTED], чрез пълномощника й, срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 07.10.2013 г. по изпълнително дело № 2013856040/[REDACTED]/2013 г. на ЧСИ Биляна Богданова под № 856 на КЧСИ. Съдът намира, че предмет на разглеждане може да бъде само втората жалба на длъжника с вх. № 57728/10.10.2013 г., тъй като само тя е подадена след издаване на постановлението за възлагане на имота на 07.10.2013 г. Първата подадена от длъжника жалба от 04.10.2013 г. е безпредметна. Възраженията на длъжника в жалбата са свързани основно с ненадлежното провеждане на публичната продажба на 27.09.2013 г. Длъжникът сочи, че след описа на собствения й имот на 07.08.2013 г. и определянето на оценката му от вещо лице в размер на 386 868 лв., ЧСИ е определил начална цена на продажбата от 290 151 лв. В обявлението за насрочване на публичната продажба е посочено, че същата ще бъде извършена в периода от 26.08.2013 г. до 27.09.2013 г., като в последния абзац на обявлението е посочено, според длъжника невярно, че крайната дата за постъпване на наддавателните предложения с документ за внесен задатък и декларация по чл. 4, ал. 7 и чл. 6, ал. 5, т. 3 от ЗМИП е 24.06.2013 г. до 17.00 ч. При това се твърди, че съдебният изпълнител е определил дата за подаване на наддавателните предложения преди да извърши опис и оценка на имота и да определи време за извършването на публичната продажба. Освен това се поддържа, предвид изложеното, подаденото от наддавача [REDACTED] наддавателно предложение на 26.09.2013 г. не е постъпило в срока, посочен в обявлението на ЧСИ. Този факт води до невалидност на предложението. Соци се още, че в протокола за разгласяване на обявлението от 20.08.2013 г. е посочен погрешен номер на изпълнителното дело и поради това липсва редовен протокол за разгласяване в нарушение на чл. 487, ал. 3 ГПК. Излага се още, че дори да се приеме, че е налице протокол за разгласяване по процесното изп. дело, то в него е записано, че обявлението е поставено в сградата на ДСИ на 20.05.2013 г., отново преди началото на публичната продажба. Освен това се поддържа, че са налице разминавания в данните за имота, обект на продажбата. В регистъра на публичните продажби при КЧСИ е обявено, че се продава 555/900 ид. ч. от УПИ в общ размер от 900 кв. м., а в интернет страницата на ЧСИ е обявена продажба на 555/615 ид. ч. от УПИ с общ размер от 615 кв. м. Съгласно нотариалния акт за

собственост, предмет на прехвърлителната сделка са 555/900 ид. ч. от УПИ от 900 кв. м. ипотekiран в полза на вискателя. Следователно наддавача, обявен впоследствие за купувач, е наддавал за част от имот, за който не е била обявена публична продан. Въпреки, че наддавателното предложение е било за 555/615 ид.ч. от УПИ, на купувача е възложен имот от 555/900 кв. м. Излагат се и съображения, че в протокола за обявяване на наддавателните предложения е вписано наддавателно предложение с вх. № 7430/25.09.2013 г., а не от 26.09.2013 г. и ЧСИ не е отбелязал колко брой пликосе е констатирал след отваряне на пликосете по реда на тяхното постъпване в същия протокол. По тези съображения проданта не е била извършена надлежно. Моли да бъде отменена изцяло и да се върне делото за насрочване на нова публична продан.

В срока по чл. 436, ал. 3 ГПК вискателят [REDACTED] ООД, чрез представителя си депозира възражение срещу жалбата, в което се излага, че последната е изцяло неоснователна. Не са налице предпоставки да се приеме, че публичната продан не е извършена надлежно или, че имотът не е възложен по най-високата предложена цена. При проведената публична продан не е извършвано реално наддаване, тъй като в проданта е участвал само един купувач, който единствен е предложил цена по – висока от обявената продажна цена на имота. При това имотът е възложен по най-високата предложена цена. Счита, че действията на ЧСИ са правилни и законосъобразни. Моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна.

В срока и в изпълнение на чл. 436, ал. 3 ГПК ЧСИ Биляна Богданова, рег. № 856 на КЧСИ, с район на действие Софийски градски съд, е изложила подробни мотиви по обжалваното действие. Счита, че подадената от длъжниците по изпълнителното дело жалба е допустима, но разгледана по същество е неоснователна. Според ЧСИ посочените от жалбоподателката пороци на публичната продан не са от категорията на тези, които могат да доведат до нейното опорочаване. Грешката в изписването на крайния срок за подаване на наддавателни предложения „до 24.06.2013 г.“, вместо „до 27.09.2013 г.“ в обявлението за разгласяване на проданта е техническа, видно от съдържанието и текста на самото обявление, в което на множество места – в началото и до края на текста, са посочени както периода на извършване на проданта от 26.08.2013 г. до 27.09.2013 г., така и крайния срок за подаване на предложенията – до 26.09.2013 г. – 17. 00 ч. в сградата на ДСИ. Изрично навсякъде е посочено, че търгът ще се проведе на 27.09.2013 г. от 10. 00 ч. Същата информация се съдържа и в протокола за разгласяване на обявлението. Погрешно посочения № на изп. дело като № 20118560401124, вместо № 20138560400593 в мотивната част на протокола за разгласяване на обявлението също съставлява техническа грешка при изписването, тъй като в самия протокол е посочен верния номер на изпълнителното дело. Що се отнася до различната площ на обявената за продажба идеална част от процесния имот, във всички задължителни за разгласяването на проданта книжа на ЧСИ - обявления, протокол за разгласяване, в това число и в регистъра на публичните продажби при КЧСИ е обявена площ на имота от 555/900 ид. ч. от УПИ, цялото от 900 кв. м. Обявената на сайта на ЧСИ площ от 555/615 ид. ч. от 615 кв. м. е съгласно скицата на имота, в която има разминаване с площта по нотариалния акт. Отделно от това, обявяването на сайта на ЧСИ не е задължително и не е част от процедурата по извършване на проданта.

Посочването на площ от 555/615 ид. ч. в наддавателното предложение също не опорочава извършването на проданта. По тези и още допълнителни съображения ЧСИ намира жалбата за неоснователна и моли да се остави без уважение.

Софийски градски съд, съобразно наведените от страните доводи и данните, установени по делото, намира следното:

Съдът констатира, че изп. д. № 20138560400593/2013 г. на ЧСИ Биляна Богданова под № 856 на КЧСИ е образувано молба на [REDACTED] ООД въз основа на изпълнителен лист от 07.02.2013 г. по заповед по чл. 417 ГПК срещу [REDACTED], за заплащане на задължения по договор за кредит.

С молбата си за образуване на изпълнително дело взискателя е поискал, на основание чл. 429, ал. 3 от ГПК, извършване на опис, оценка и публична продан на недвижим имот, собственост на длъжника, ипотекиран в полза на кредитора, а именно : 555/900 ид. ч. от ПИ с идентификатор 68134.1974.103 по кадастрална карта и кадастрални регистри, цялото с площ от 900 кв. м. по документи за собственост, а с площ по скица от 615 кв. м., заедно с построената в него сграда еднофамилна жилищна, на 3 етажа, със застроена площ от около 60 кв. м., а по документи за собственост – вила сграда на три етажа със застроена площ от около 56 кв. м. с идентификатор 68134.1972.103.1, с адрес : гр. София, ул. „Св. Кирил“ № 22.

След спиране на изпълнителното дело по искане на страните, същото е било възобновено на 15.07.2013 г. от ЧСИ. На страните е изпратено съобщение за възобновяване и извършване на опис на имота на 07.08.2013 г., като длъжникът е бил редовно уведомен за насрочения опис на 01.08.2013 г. чрез представителя си.

На 07.08.2013 г., в присъствието на представителите на двете страни, е изготвен протокол за опис и оценка на недвижим имот. В протокола е отбелязано, че проданта ще се извърши в периода 26.08.2013 г. - 27.09.2013 г. в сградата на ДСИ на бул. „П. Евтимий“ № 2. В същия протокол е вписано, че тръжните документи ще се приемат в същата сграда до 26.09.2013 г., 17.00 ч.

След назначаване на оценка от вещо лице ЧСИ е определил начална пазарна цена в размер на 290 151 лв.с ДДС, представляваща 75 % от посочената от вещото лице пазарна стойност на имота в размер на 386 868 лв. с ДДС.

От 26.08.2013 г. до 27.09.2013 г. е обявена публична продан на описаният имот, за което е изготвено обявление за публична продан изх. № 52191/20.08.2013 г. по изп. д. № 20138560400 [REDACTED] 2013 г. на ЧСИ Биляна Богданова под № 856 на КЧСИ, свалено на 27.09.2013 г. Съставен е протокол за разгласяване на обявление от 20.08.2013 г. За разгласяване на проданта съгласно чл. 487 от ГПК, са изготвени съответните актове на ЧСИ, като обявление за проданта е качено в регистъра на публичните продажба на КЧСИ. Съдът констатира, че в това обявление е посочена площта на имота съгласно документите за собственост, както и периода, в който ще бъде извършена проданта от 26.08.2013 г. до 27.09.2013 г.

Длъжникът и взискателят са редовно уведомени за извършване на проданта. Протоколът за разгласяване на публичната продан е регистриран в СРС с вх. № 6476/21.08.2013 г. Действително в началната част на протокола е посочен различен № на изпълнително дело, но в печата с изх. №, поставен на същия протокол, е посочен верния номер на делото.

Единственото постъпило наддавателно предложение вх. № 7470/26.09.2013 г. в 14. 00 ч. е от [REDACTED], в който е предложена цена от 291 000 лв. Представено е платежно нареждане от 26.20.2013 г. за внесен задатък от 10 % върху обявената цена по сметка на ЧСИ. Предложението е описано в приемо – предавателния протокол от 27.09.2013 г. в деня на извършване на проданта. При това положение и при липса на други предложения за купувач на имота, е обявен [REDACTED], при най -висока предложена цена от 291 000 лв.

На 27.09.2013 г. е съставен протокол за обявяване на наддавателни предложения, в присъствието на представители на страните и наддавача и е съставен протокол за обявяване купувач, съгл. чл. 492, ал. 1 ГПК.

С обжалваното Постановление от 07.10.2013 г. процесния недвижим имот е възложен на обявления за купувач [REDACTED], който съгласно представените по делото доказателства, с платежно нареждане от 01.10.2013 г. е внесъл изцяло обявената цена на покупката по сметка на ЧСИ.

При така описаната фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното :

Жалбата е подадена в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК, от надлежна страна в изпълнителното производство - длъжник и срещу действие на съдебния изпълнител, подлежащо на съдебен контрол по смисъла на чл. 435, ал. 3 ГПК. Жалбата е процесуално допустима.

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника само на основание, че наддаването по проданта не е извършено надлежно или че имота не е възложен по – най високата предложена цена. Настоящият състав приема, че с изменение на уредбата по обжалване на публичната продан, законодателят е вложил смисъл, че постановлението за възлагане е обжалваемо само по отношение действията на ЧСИ по самото възлагане. За това при новата уредба на обжалване на действията на ЧСИ длъжникът е ограничен в обжалването на постановлението за възлагане на имота на купувача по 496 ГПК до посочените две основания.

Тъй като в случая се твърди основно, че не е спазена процедурата по възлагането съдът следва да извърши проверка единствено дали наддаването е извършено надлежно. Жалбоподателят не твърди имуществото да не е възложено по – най високата предложена цена доколкото става въпрос само за едно постъпило наддавателно предложение по проданта.

Наддаването е надлежно, когато са спазени изискванията на чл. 489 и чл. 490 от ГПК. По аргумент от противното, за да не е извършено надлежно наддаването, следва да е нарушена предвидената в посочените разпоредби процедура, например : наддавателните предложения да не съдържат съответните реквизити, участникът в наддаването да не е внесъл задатък или да не е приложил съответната квитанция, предложението му да не е отразено във входящия регистър на съда, проданта да не е приключила в съответното законоустановено време, в наддаването да са взели участие лица, които не са имали право да наддават. Следва да се има предвид, че под ненадлежно извършено наддаване законът има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения в действия преди осъществяването на тази процедура. Оценката на имота и определянето на начална цена, от която да започне наддаването, са действия, които предхождат наддавателната процедура, поради което не се

отразяват върху законосъобразността на самото наддаване. За пълнота следва да се отбележи само, че евентуалното неправилно определяне на оценката не води до възлагане на имота не по - най високо предложената цена и средството за защита на длъжника, в случай че оценката е неправилна и за него са настъпили вреди е искът по чл. 441 ГПК.

Предвид изложеното до момента, настоящият състав намира, че ЧСИ е спазил процедурата по наддаване. Само за пълнота и с оглед възраженията на длъжника съдът намира, че са спазени и изискванията за разгласяване на проданта, изготвяне на обявление с описание на имота, собственика и цената, от която ще започне проданта, място, ден и час, в които същата ще се извърши, съгласно изискванията на чл. 487, ал. 1 ГПК. Вискателите и длъжниците са надлежно уведомени за извършването ѝ, съгласно описаните по – горе данни от изпълнителното дело.

Възраженията, че е допусната техническа грешка в обявлението за разгласяване на проданта, като в последната част при изписване на крайния срок за подаване на наддавателни предложения е написано „до 24.06.2013 г.“, вместо „до 27.09.2013 г.“ не се отразява върху разгласяването на проданта. Това е така, тъй като от съдържанието и текста на цялото обявление е видно – на много места от началото до края на текста, че са посочени както периода на извършване на проданта от 26.08.2013 г. до 27.09.2013 г., така и крайния срок за подаване на предложенията – до 26.09.2013 г. – 17. 00 ч. в сградата на ДСИ. Изрично навсякъде е посочено, че търгът ще се проведе на 27.09.2013 г. от 10. 00 ч. Същата информация се съдържа и в протокола за разгласяване на обявлението. При това съдът намира, че подаденото предложение от единствения в проданта наддавач на 26.09.2013 г. в 14 .00 ч. е в срока посочен като краен за подаване на наддавателни предложения. Освен това длъжникът – жалбоподател не твърди, че е имало и други наддавачи, които са проявили интерес към продажбата, но не са могли да реализират правата си поради погрешно посочване (само на едно място в обявлението) на крайната дата за приемане на наддавателните предложения.

ЧСИ е назначил експертиза за определяне пазарната цена на частта от имота предложена на публична продан. Спазено е и правилото на чл. 485 ГПК, във вр. с чл. 468, ал. 1 от ГПК, като началната цена за извършване на публичната продан е 75 % от стойността на вещта, установена от вещото лице. В случая експертизата е дала оценка на продаването част от имота в размер на 386 868 лв. с ДДС, като сумата от 290 151 лв. с ДДС представлява 75 % от посочената от вещото лице пазарна стойност на имота. В съответствие с тази оценка е определен и размера на задатъка, който следва да се внесе по чл. 489, ал. 1 ГПК.

Не е от категорията на грешките, които водят до нарушение в процедурата по наддаването и погрешното посочване на № на изп. дело в титулната част на протокола за разгласяване на проданта, доколкото в него се съдържа правилния номер на делото. В случая става въпрос за техническа грешка в изписването, която не води до опорочаване на наддаването и от там - на проданта.

Що се отнася до възраженията на длъжника за посочена различна площ на обявената за продажба идеална част от процесния имот в сайта на ЧСИ Биляна Богданова, следва да се има предвид, че във всички книжа по разгласяването на проданта : обявления, протокол за разгласяване, в това число и в регистъра на публичните продажби при КЧСИ е обявена площ на имота от 555/900 ид. ч. от

УПИ, цялото от 900 кв. м. Освен това по самия акт за собственост, по който е описан имота във всички книжа свързани с обявяването на проданта, изрично е посочено, че по документи за собственост частта от имота е 555/900 ид. ч. от място, което е с площ от 900 кв. м., а с площ от 615 кв. м. по предходен план и по скици на имота. Не съставлява нарушение във връзка с наддаването факта, че имотът е обявен по площ и съгласно документи за собственост и съгласно предходен план (съответно по скици). Съдът констатира, че във всички описания на имота се съдържа информация за това разминаване.

Отделно от това и във връзка с възраженията по жалбата, обявяването на проданта на сайта на ЧСИ (при което имота е посочен с площ от 555/615 ид. ч. от 615 кв. м. съгласно скицата) не е задължително, нито е част от процедурата по извършване или разгласяване на проданта съгласно ГПК. Такова обявяване се прави само по преценка на ЧСИ.

На следващо място съдът намира, че наддавателното предложение от единствения участващ в наддаването наддавач съответства на изискванията на чл. 489 ГПК : наддавачът е подал писмено предложение, в което с цифри и думи да посочва предложената цена, приложена е квитанция за внесен задатък в размер на 10 % от началната цена, предложението е подадено в срок в канцеларията на районния съд и наддавачът не попада в някоя от категориите лице нямащи право да участват – арг. чл. 490 ГПК. Посочването на площ от 555/615 ид. части в наддавателното предложение, не е от категорията на нарушенията, които да опорочават процедурата по наддаване по изложените вече съображения. Освен това длъжникът не твърди, че купувачът не е бил наясно за каква площ от имота наддава, тъй като в протокола за обявяване на наддавателното предложение от 27.09.2013 г. имота е индивидуализиран много подробно с площта както по документи за собственост, така и по план (съответно скица). Освен това не е без значение факта, че при наддаването се е явил само един единствен купувач.

Предвид изложеното съдът намира, че наддаването е извършено надлежно, съобразно изискванията на процесуалния закон. С обжалваното постановление законосъобразно ЧСИ е възложил имота на единствения наддавач, който е внесъл в срока по чл. 492, ал. 3 ГПК предложената цена по проданта. Жалбата срещу постановлението за възлагане от 07.10.2013 г. е неоснователна и следва да се остави без уважение.

Водим от горното, съдът

Р Е Ш И :

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на [REDACTED], чрез пълномощника й, срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 07.10.2013 г. по изпълнително дело № 20138560400 [REDACTED] 2013 г. на ЧСИ Биляна Богданова под № 856 на КЧСИ.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните по делото.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ:

2.



Handwritten signature of the judge.