

РЕШЕНИЕ 1487

гр.София, 13.03.2014 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, АО, III-В състав в закрито заседание на тринадесети март две хиляди и четиринадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: НИКОЛАЙ ДИМОВ

ЧЛЕНОВЕ: ВЕЛИНА ПЕЙЧИНОВА

ОЛГА КАДЪНКОВА

като разгледа докладваното от съдия Кадънкова ч.гр. дело № 9286 по описа за 2013 година и за да се произнесе, взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на [REDACTED] ЕООД срещу Постановление за възлагане от 21.05.2013г. по изпълнително дело № 2011856040 [REDACTED] на ЧСИ Биляна Богданова с рег.№ 856 на КЧСИ на следните недвижими имоти: УПИ с площ от 2753 кв.м., съставляващ УПИ 1-1081, 1119 „за складове и офиси” в квартал 346, по плана на гр. София, местността „Левски”, бул. „Ботевградско шосе - рамка”, ведно с построената в него на „груб строеж” офис сграда и складова база, представляваща една сграда, която е разделена условно на два части - офисна част и складова част, от които офисната част е на четири етажа и складовата част е на три етажа, със застроена площ на сградата от 1425 кв.м. и разгърнатата застроена площ от 4389 кв.м., подробно описани в Постановлението за възлагане, за сумата от 1 281 281 лв.

В жалбата са изложени твърдения, че наддаването при извършената публична продажба на 16.05.2013г. не е извършено по надлежния ред, тъй като длъжниците по изпълнителното дело, включително [REDACTED] ЕООД, не са били уведомени за първата продажба с времетраене от 14.02.2013г. до 14.03.2013г., поради което извършената втора продажба е незаконосъобразна и с цел имота да се продаде на занижената съгласно процедурата цена- 80% от цената на първата продажба. Твърди се още, че срещу [REDACTED] и [REDACTED] няма изпълнителен титул, който да обоснове насочване на принудително изпълнение срещу притежавания от тях имот, представляващ описания по-горе УПИ. Поддържа се, че тъй като предмет на принудително изпълнение са два недвижими имота, собственост на различни лица, съответно и с две отделни оценки, при наддаването е следвало в наддавателното предложение да се посочат две отделни суми: една - за покупка на сградата и втора - за покупка на земята. Изложени са твърдения, че наддаването при извършената публична продажба не е извършено надлежно и поради обстоятелството, че началната цена за имота е неправилно определена, като не е съобразена разпоредбата на чл.468 ГПК - същата е изключително занижена и не отговаря на действителните пазарни цени за подобни обекти в района. Отделно от това се твърди, че началната цена на имота е определена без включено ДДС, което на практика води до увреждане на длъжника, тъй като от продажната цена съдебният изпълнител ще приспадне ДДС в размер на 20%. Нарушена била и разпоредбата на чл.487, ал.2

ВЯРНО С ПРИГИНАЛА
Секретар: ОЛ

ГПК, тъй като на самия имот нямало обявление за публичната продан. Релевиран са и доводи за неправилно внесен задатък в размер на 128 079,50 лв., който трябва да е в размер на 10% върху началната цена, а началната цена е определена на 1280 795,04 лв., но без ДДС /с ДДС е 1536 954,05 лв./ Сочи се, че сумата от 128 079,050 лв. е внесена по друго изпълнително дело- № 201185604003 от 13.05.2013г., като невнасянето на задатък по изпълнително дело № 20118560400385 от дружеството, обявено за купувач, прави наддавателното предложение недействително на основание чл.489, ал. 6 ГПК. Налице била и хипотезата на чл. 490, ал.2 ГПК, при която имотите са купени от лице, което не е имало право да наддава и съответно публичната продан е недействителна. В жалбата се поддържа още, че [REDACTED] ЕООД е присъединен на по-късен етап длъжник по изпълнителното дело и спрямо него изпълнителните действия е следвало да започнат отначало, а не да продължат от фазата, в която е присъединен, с което е нарушено правото на жалбоподателя да обжалва и да участва във вече извършените до присъединяването му действия на ЧСИ. Предвид гореизложеното се иска от съда да постанови решение, с което да се отмени постановлението за възлагане като незаконосъобразно и неправилно.

Взискателят „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД е депозирал писмени възражения по повод подадената жалба, в които моли съда да я отхвърли като неоснователна и да потвърди Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.05.2013г. по изпълнително дело № 2011856040 [REDACTED] по описа на ЧСИ Биляна Богданова с рег.№ 856 на КЧСИ.

ЧСИ БИЛЯНА БОГДАНОВА с рег.№ 856 на КЧСИ е изложила мотиви на основание чл.436, ал.3 ГПК, в които поддържа становище за неоснователност на жалбата.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, след като обсъди доводите в жалбата и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

Изпълнително дело № 2011856040 [REDACTED] по описа на ЧСИ Биляна Богданова с рег.№ 856 е образувано по молба вх. № 06342/20.06.2011г. на „Обединена българска банка“ АД въз основа на изпълнителен лист, издаден на 04.04.2011 г. от Софийски районен съд, 72-ри състав по гр.д.№ 9393/2011 г. в полза на взискателя Обединена българска банка АД с ЕИК 000694959 срещу [REDACTED] ЕООД с ЕИК: [REDACTED] и [REDACTED].

С молба вх. № 07284/19.07.2011г., подадена от „Обединена българска банка“ АД по образуваното изпълнително дело № 2011856040 [REDACTED], е присъединен и изпълнителен титул - Изпълнителен лист от 07.04.2011г., издаден от Софийски районен съд, 53 състав по гр.д.№ 9392/2011г. в полза на взискателя „Обединена българска банка“ АД срещу длъжниците [REDACTED] ЕООД и [REDACTED].

С молба вх. №10176/04.10.2011г., подадена от „Обединена българска банка“ АД по образуваното изпълнително дело № 20118560400385, е присъединен и следния изпълнителен титул: Изпълнителен лист от 28.09.2011г., издаден от Софийски районен съд, 61 състав по гр.д.№ 9394/2011г. в полза на взискателя „Обединена българска банка“ АД срещу длъжниците [REDACTED] ЕООД, [REDACTED] и „[REDACTED]“ ЕООД.

С молба вх. № 010561/05.04.2012 г., подадена от „Обединена българска банка“ АД по образуваното изпълнително дело № 2011856040 [REDACTED] е

БЯРНО С ОРИГИНАЛА
Свързано с:

присъединен и следния изпълнителен титул: Изпълнителен лист от 29.03.2012г., издаден от Софийски районен съд, 73 състав по гр.д.№ 9395/2011г. в полза на вискателя „Обединена българска банка“ АД срещу длъжниците [REDACTED] ЕООД, [REDACTED] и [REDACTED] ЕООД.

Съдебният изпълнител е насочил принудителното изпълнение върху следните недвижими имоти, ипотекирани в полза на банката вискател: УПИ с площ от 2753 кв.м., съставляващ УПИ 1-1081, 1119 „за складове и офиси“ в квартал 346, по плана на гр. София, местността „Левски“, бул. „Ботевградско шосе - рамка“, ведно с построената в него на „груб строеж“ офис сграда и складова база, представляваща една сграда, която е разделена условно на два части - офисна част и складова част, от които офисната част е на четири етажа и складовата част е на три етажа, със застроена площ на сградата от 1425 кв.м. и разгърната застроена площ от 4389 кв.м. Урегулirаният поземлен имот с площ от 2 753 кв.м. представлява съпругеска имуществена общност между ипотекарните длъжници по изпълнителното дело [REDACTED] и [REDACTED], а офис сградата и складовата база са собственост на солидарния длъжник по изпълнителното дело [REDACTED].

Гореописаните недвижими имоти са били обект на осем публични продани /четири пъти-първа продан и четири пъти втора продан/. Първите седем публични продани са обявени за нестанапи на основание чл.494, ал.1 ГПК.

По искане на вискателя от 02.04.2013г. ЧСИ Биляна Богданова е обявила нова публична продан /осма в рамките на изпълнителното производство и втора по ред/ с времетраене от 15.04.2013г. до 15.05.2013г. и начална цена на продаваемите имоти в размер на 1 280 795,04 лв. За разгласяването на проданта е бил съставен и регистриран в СРС протокол с вх. № 2630/11.04.2013 г. В срока на проданта е постъпило едно наддавателно предложение – с вх. № 3415/14.05.2013 г. от [REDACTED] ЕООД, видно от приемо-предавателен протокол № 2958/16.05.2013г. по описа на СРС, III ГО за предаване на постъпилите наддавателни предложения. Наддавателното предложение е направено за цена от 1 281 281 лв., като е внесен и задатък от 128 079,51 лв. на 13.05.2013г. С протокол от 16.05.2013 г. [REDACTED] ЕООД е обявено за купувач на гореописаните имоти за цена в размер на 1 281 281 лв., като същият е внесъл по банковата сметка на ЧСИ остатъкът от цената в размер на 1 153 201,49 лв. на 17.05.2013 г. – видно от приложеното нареждане за плащане.

С обжалваното постановление от 21.05.2013 г. изнесените на публична продан имоти са възложени на наддавача [REDACTED] ЕООД.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

Съгласно чл.435, ал.3 от ГПК постановлението за възлагане на изнесен на публична продан имот може да се обжалва само от лице, внесло задатък до последния ден на проданта, от вискател, участвал като наддавач, без да дължи задатък, както и от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

В настоящия случай жалбоподателят [REDACTED] ЕООД се явява длъжник по изпълнителното дело, който е процесуалноправно легитимиран да обжалва издаденото от съдебния изпълнител при приключване на публичната продан

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Секретар ОА

възлагателно постановление. Правото си на жалба последният е упражнил в законоустановения едноседмичен срок по чл.436, ал.1 ГПК- атакуваното постановление е връчено на жалбоподателя на 27.05.2013г., чрез неговия управител [REDACTED], а жалбата е подадена на 03.06.2013г. Следователно жалбата, предмет на настоящото производство, е процесуално допустима. Разгледана по същество е **НЕОСНОВАТЕЛНА**.

На първо място, следва да се посочи, че не съществува законово изискване при публична продажба на недвижим имот /независимо дали е първа или последваща/ страните по изпълнението да бъдат уведомявани и по специално – длъжника. Достатъчно е той да знае за изпълнителното дело, за което в конкретния случай длъжниците са били уведомени с връчените им покани за доброволно изпълнение. Знаейки за изпълнителното дело, страните са длъжни сами да следят неговия ход, освен в случаите, когато законът предвижда изрично тяхното уведомяване за определени действия, какъвто не е настоящия. Уведомяването на длъжника за насрочената продажба е и ненужно, тъй като той не може да участва в наддаването съгласно чл. 490, ал. 1 ГПК, а и чл. 492, ал. 1 ГПК не изисква неговото присъствие при обявяване на постъпилите наддавателни предложения. Същевременно, както страните по изпълнението, така и участниците в наддаването, се уведомяват за продажбата чрез нейното надлежно разгласяване по реда на чл. 487 ГПК, каквото е извършено.

На второ място, съдът намира, че не е нарушена процедурата по разгласяване на продажбата, регламентирана в разпоредбата на чл. 487, ал. 2 ГПК. По делото са представени актове на ЧСИ, с които е надлежно удостоверено, че са били поставени обявления за обявената продажба на съответните места в канцеларията на ЧСИ, в сградата, на районния съд, в общината по местонахождението на имота, както и на самия имот, като е съставен на 08.04.2013г. и надлежно регистриран в СРС на 11.04.2013г. протокол по чл. 487, ал.3 ГПК. Жалбоподателят не е оспорил посочените официални удостоверителни документи, нито е ангажирал доказателства за тяхната неистинност, доколкото тежестта на доказване е негова.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че срещу Милчо Георгиев Хаджииванчев и Стела Иванова Хаджииванчева - трети задължени лица по делото, няма изпълнителен титул, който да обоснове насочване на принудително изпълнение срещу притежавания от тях имот. Видно от разпоредбата на чл. 429, ал. 3, изпълнителният лист срещу длъжника има сила и срещу третите лица, дали своя вещ в залог или ипотека за обезпечение на дълга, когато взискателят насочва изпълнението върху тази вещ. В настоящия случай [REDACTED] и [REDACTED] имат качеството ипотекарни длъжници, тъй като същите са учредили 4 броя договорни ипотeki върху процесния УПИ в полза на „ОББ“ АД, за обезпечаване задълженията на [REDACTED] ЕООД по договори за банков кредит. Видно от данните по изпълнителното дело Банката се е снабдила не с един, а с четири изпълнителни титула срещу длъжниците и е насочила принудителното изпълнение върху ипотекираните в нейна полза имоти, поради което субективните предели на изпълнителните листове се разпростират и по отношение на ипотекарните длъжници.

Неоснователни са и оплакванията на жалбоподателя [REDACTED] ЕООД, че ЧСИ е определил една обща цена за имотите, макар че е следвало да бъде



определена отделна цена за земята и отделна за сградата. Тази преценка принадлежи на съдебния изпълнител и се извършва с оглед целесъобразност. Разделянето на земята от сградата в две отделни публични продани би направило обекта непродаем. Земята и сградата са ипотекирани за обезпечение на едни и същи вземания на вискателя „Обединена българска банка“ АД и се продават заедно, тъй като върху цялата площ на УПИ е построена продаваната сграда, по силата на учредено право на строеж, поради което и земята няма самостоятелна икономическа стойност.

Несъстоятелни са и твърденията на жалбоподателя за неправилно определяне на началната цена на имотите, предмет на принудителното изпълнение. Съгласно чл.485 от ГПК съдебният изпълнител определя началната цена, от която ще започне наддаването, като се прилага съответно чл.468 от ГПК, съгласно който съдебният изпълнител определя цената, от която да започне публичната продажба в размер на 75 на сто от стойността на вещта- ал.1. По искане на страната се назначава вещо лице за определяне стойността на вещта; вещото лице се назначава служебно, когато за определяне на стойността са необходими специални знания в областта на науката, изкуството, занаятите и други- ал.2 на чл.468 от ГПК. В настоящия случай процесните имоти са били предмет на осем последователни публични продани /четири пъти- първа продажба и четири пъти -втора продажба/. За определяне на пазарната стойност на процесните имоти ЧСИ Биляна Богданова е ползвала специализираните знания на вещо лице, видно от съдържащата се в изпълнителното дело експертна пазарна оценка на имотите, изготвена от лицензиран оценител. Видно от заключението на вещото лице, при определяне на пазарната цена на имотите са ползвани установените в практиката методи: вещен метод/ подход на разходите/, приходен метод/подход на доходите/, метод на пазарните аналози/ сравнителен подход/ и метод на остатъчната стойност. Въз основа на оценката, определена на база на различните методики, е дадена и пазарната стойност на процесните имоти, възприета и от ЧСИ Биляна Богданова- 2 652 510 лв. без ДДС, а с включен ДДС-3 183 012 лв. Определената от ЧСИ начална цена, от която да започне наддаването при първата публична продажба, в размер на 2 387 259 лв., е в съответствие с чл.485 във връзка с чл.468 ГПК – 75 % от пазарната стойност, определена от вещото лице. Първата проведена публична продажба е обявена за нестана на основание чл.494, ал.1 ГПК, тъй като не са се явили наддавачи и не са били направени валидни наддавателни предложения. Процесните имоти са били обект на още шест нестана публични продани в рамките на изпълнителното производство, преди провеждане на осмата публична продажба, приключила с обжалваното постановление за възлагане. Съдебният изпълнител, като е взел предвид невъзможността имотите да бъдат продадени при шест последователни публични продани, е упражнил правомощието си да определи нова начална цена, от която да започне наддаването при седмата публична продажба, след преоценка на имота. Видно от протокол за удостоверяване на действия по чл.434 ГПК, както и от обявление изх.№ 7986/06.02.2013г. съдебният изпълнител е определил начална цена в размер на 1 600 993,80 лв., представляваща 75% от стойността на възприетата от него оценка на имотите общо в размер на 2 134 658,40 лв. По така определената начална цена възражения от длъжниците не са постъпили, като същите не са поискали и назначаване на вещо лице, с каквато възможност разполагат при евентуално

ОПРЕДЕЛЕНА
Секретар ОА

несъгласие с определената от ЧСИ стойност на имотите. Седмата публична продан също е обявена за нестана. По процесната публична продан, явяваща се втора по ред спрямо предходната и общо осма в рамките на изпълнителното производство, началната цена, от която да започне наддаването, е определена в размер на 1 280 795,04 лв. съобразно разпоредбата на чл.494, ал.2 вр. с чл.485 ГПК- 80 % от стойността на началната цена по предходната публична продан. Ето защо съдът намира за неоснователни доводите, изложени от жалбоподателя за нарушение на разпоредбите на ГПК във връзка с определяне на началната цена на имота, при която е извършено наддаването при процесната публична продан. В допълнение следва да се посочи, че при твърдяна от длъжника занижена оценка на недвижимите имоти от страна на съдебния изпълнител, способ за защита на нахърнените му имуществени права е чрез ангажиране на имуществената отговорност на съдебния изпълнител по исков ред- арг. от чл.441 ГПК.

Неоснователни са и доводите на жалбоподателя, че в определената от ЧСИ начална цена не е включено ДДС. Видно от обявление за публична продан изх.№ 22985/08.04.2013г. офис сградата и складовата база са оценени на 1 375 803,66 лева /един милион триста седемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и шестдесет и шест стотинки/ с ДДС, а поземления имот е оценен отделно на сумата от 758 854,75 лева /седемстотин петдесет и осем хиляди осемстотин петдесет и четири лв. и седемдесет и пет стотинки/ без ДДС, тъй като същият е собственост на две физически лица- [REDACTED] и [REDACTED], които не са регистрирани по ЗДДС. Общо стойността на продаваните обекти е в размер на 2 134 658,40 лева /два милиона сто тридесет и четири хиляди шестстотин петдесет и осем лева и четиридесет стотинки/. На база общата стойност на двата имота, пресметната като сбор от горните две суми и съгласно разпоредбите на закона (чл. 494, ал. 2 във вр. с чл. 485, вр. с чл 468 ГПК) е определена и началната цена, от която да започне наддаването на процесната публична продан- 1 280 795,04 лв. Видно от изложеното, напълно несъстоятелни са твърденията на жалбоподателя, че определената начална цена на втората по ред и общо осма в рамките на изпълнителното дело публична продан не включва ДДС за продаваната сграда.

Неоснователни са и доводите на жалбоподателя за неправилно определяне и внасяне на задатъка по изпълнителното дело. Задатъкът се определя в размер на 10 % от началната цена съгласно разпоредбата на чл.489 ГПК, като в настоящия случай възлиза на 128 079,51 лв. Видно от приложения платежен документ към наддавателното предложение, депозирано от [REDACTED] ЕООД, внесената сума е именно толкова. При изписването на номера на изпълнителното дело в документа е допусната техническа грешка, но това не прави наддавателното предложение недействително. Нормата на чл.489, ал.6 ГПК изрично сочи случаите, при които наддавателното предложение е недействително- когато то е заявено от лице, което няма право да наддава, съгласно чл.490, ал.1 ГПК, и когато предложената цена е по-ниска от началната. В настоящия казус не е налице нито едно от горепосочените основания. От друга страна, видно от Протокола за обявяване на наддавателните предложения от 16.05.2013 г. съдебният изпълнител изрично е удостоверил, че по процесното изпълнително дело е заплетен задатък в размер на сумата от 128 079,51 лв., като е дал възможност на обявения за купувач наддавач на основание чл. 492, ал. 3

ГПК да внесе в 1-седмичен срок предложената от него цена за придобиване на процесния имот, като приспадне внесения от него задатък в размер на сумата от 128 079,51 лв.

Недоказания са и твърденията в жалбата, че е налице хипотезата на чл.490, ал.2 ГПК, а именно, че имотът е закупен от лице, което няма право да участва в наддаването на обявената публична продан. Не са налице данни, нито се представят доказателства от жалбоподателя, които да установяват, че обявеният за купувач на имота [REDACTED] ЕООД е сред кръга от лицата посочени в нормата на чл.490 ГПК. От друга страна, видно от депозираното от [REDACTED] ЕООД наддавателно предложение вх.рег.№ 3415/14.05.2013г. предложената от него цена на имотите в размер на 1 281 281 лв. е по-висока от началната цена в размер на 1 280 795,04 лв., като други наддавателни предложения по делото не са постъпили. С оглед на това и съгласно чл.492, ал.2 от ГПК, с протокол от 16.05.2013г. [REDACTED] ЕООД е обявен за купувач на процесните имоти за предложената от него цена в размер на 1 281 281 лв. Следва да бъде посочено също така, че участието само на един наддавач не е пречка за надлежно осъществяване на публичната продан, доколкото разпоредбите, уреждащи провеждането на публичната продан на недвижим имот, не обвързват надлежното й извършване с броя на участвалите в нея наддавачи. Чрез обявлението за насрочената публична продан се канят да участват като наддавачи неограничен кръг лица. За съдебния изпълнител е предвидено задължение единствено да обяви за купувач този наддавач, който е предложил най-високата цена и при съответно направено от него валидно наддавателно предложение. В настоящия случай за купувач на процесния недвижим имот на основание чл.492, ал.1 ГПК, е обявен този, предложил най-висока цена-единственият участвал като наддавач в проданта. Предложената от него цена е по-висока от началната такава, следователно имотът е бил възложен по най-високата предложена цена. С оглед на това и предвид внесения в указания срок /платежно нареждане от 17.05.2013г./ по банковата сметка на ЧСИ остатък от цената в размер на 1 153 201,49 лв., в съответствие със законовите разпоредби, на основание чл. 496, ал.1 от ГПК с Постановление от 21.05.2013г. изнесените на публична продан имоти са възложени на обявения за купувач с протокол от 16.05.2013г. наддавач [REDACTED] ЕООД. Жалбата на длъжника [REDACTED] ЕООД се явява изцяло неоснователна и като такава следва да се остави без уважение.

Така мотивиран Софийският градски съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба от 03.06.2013г. на [REDACTED] ЕООД, БИК [REDACTED], със седалище и адрес на управление гр.София, ж.к.Младост, бл.85, вх.,„Б”, ет.5, ап.26 срещу Постановление за възлагане от 21.05.2013г. по изпълнително дело № 2011856040 [REDACTED] на ЧСИ Биляна Богданова с рег.№ 856 на КЧСИ.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

