

Р Е Ш Е Н И Е

гр. София, 07.07.2015 г.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, IV с - в на седми юли през две хиляди и петнадесета година в закрито заседание в следния състав :

ПРЕДСЕДАТЕЛ : Здравка Иванова

ЧЛЕНОВЕ : Елизабет Петрова

Пена Тонева

като разгледа докладваното от съдия Иванова ч. гр. д. № 1225 по описа за 2015 г., за да се произнесе, взе предвид следното :

Производството е по чл. 436, вр. с чл. 435, ал. 3 от ГПК.

Образувано е по жалба на длъжника [REDACTED] срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 19.12.2014 г. по изп. д. № 20148390400023/2014 г. на ЧСИ Ирина Митова - Кирезнева, рег. № 839 на КЧСИ.

Жалбоподателят поддържа, че публичната продажба не е проведена надлежно и имуществото не е възложено по най - високата предложена цена. За разпореждането за насрочване на публичната продажба страните не са редовно уведомени. Обявлението за продажбата не е поставено на местата визирани в чл. 487, ал. 2 ГПК - на местонахождението на самия имот. Твърди се, че цената е определена след изготвянето на СТЕ, но не и при спазване на нормите на чл. 487 ГПК, вр. с чл. 468 ГПК. Оценката на вещото лице не съответства с действителната пазарна цена на имота, поради което ЧСИ е определил неправилно цената, от която следва да започне наддаването. Поради това началната цена, от която е започнала продажбата се явява необосновано ниска. Продажбата не е обявена и на интернет страницата на КЧСИ. Наддавателните предложения не съдържат изнекуемите от закона реквизити. Участниците в наддаването не са внесли задатък, за което не са приложили съответните доказателства. Някои от предложенията не са отразени във входящият регистър на съда. Продажбата не е приключила в законоустановеното време и в нея не са взели участие лица, които имат право да наддават. Поддържа, че са налице нередовности и по отношение на съставения протокол по чл. 592, ал. 1 ГПК, с който са обявени постъпилите наддавателни предложения, като за купувач не е обявен предложилия най - висока цена. Поради изложеното се твърди, че наддаването не е извършено надлежно. Твърди, че до последният ден на продажбата взискателят му е обещавал, че ще я спре, поради което той е внасял суми. Моли обжалваното постановление за възлагане да бъде отменено. Прави и искане за спиране на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК - до постановяването на ТР по т. д. № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Срещу жалбата е постъпило възражение от взискателя [REDACTED] ООД, чрез представителя му, в което моли същата да се остави без уважение, като се потвърди постановлението за възлагане на имота. Не са налице нарушения при извършване на наддаването. При публичната продажба е извършено реално наддаване и имотът е възложен по най - високата предложена цена. Съдебният изпълнител е обявил за купувач наддавача, предложил най - високата цена - [REDACTED]

██████████, в съответствие с чл. 492 ГПК. Начална цена на продажта е въз основа на оценителния доклад на СТЕ. Моли да се остави без уважение частната жалба и да се потвърди постановлението за възлагане.

Купувачът на имота ██████████ ██████████ ██████████ чрез процесуалният си представител, също е подала възражение срещу частната жалба, в което се поддържа, че последната е неоснователна. Извършените действия на съдебния изпълнител са законосъобразни и възлагането е извършено съгласно изискванията на закона. Неоснователно е възражението на частният жалбоподател, че наддаването не е извършено надлежно и имота не е възложен по най - високата цена. Твърди още, че при извършване на продажта са спазени изискванията на чл. 489 ГПК и чл. 492 ГПК. Участниците са внесли задатък, наддавателните предложения са постъпили в предвидените срокове и са заведени в регистъра на съда. Не са била налице наддавателни предложения на лица, които нямат право да вземат участие в наддаването. От протокола за обявяване на наддавателни предложения е видно, че имотът е възложен по най - високата цена. Купувачът е внесъл обявената цена в едноседмичен срок. Следователно, продажта е извършена редовно и не са налице основания за отмяна постановлението за възлагане на имота. Моли жалбата да се остави без уважение.

Представени са и мотиви на ЧСИ по жалбата по чл. 436, ал. 3 от ГПК, в които се излагат доводи, че жалбата е допустима, но неоснователна по същество. ЧСИ е описал всички извършени от него действия по изпълнителното дело. Поддържа, че публичната продажта е извършена съгласно разпоредбите на ГПК, по най - високата предложена цена, след оценка на СТЕ. Продажта е надлежно разгласена на предвидените съгласно закона места и възраженията на длъжника в тази посока са неоснователни. Поддържа, че доколкото това е четвърта публична продажта на имота, следва да се приеме, че оценката отразява реалната му пазарна цена към момента на извършване на продажта. Всички наддавачи са внесли определения задатък от 10 % посочен от ЧСИ. Освен това, длъжникът е редовно уведомен за всички извършени по делото изпълнителни действия, включително за постановлението за възлагане на имота. Длъжникът е присъствал на описа на имота. По тези и допълнителни съображения моли жалбата да се остави без уважение.

Софийски градски съд, след като взе предвид изложеното в частната жалба, както и становищата на страните и мотивите на съдебния изпълнител и представените писмени доказателства по изпълнителното дело, намира следното :

Жалбата изхожда от легитимирано и имащо правен интерес лице - длъжник по делото, срещу обжалваем акт на ЧСИ, като съдът приема, че е подадена в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК и е допустима.

След запознаване с материалите по изпълнителното дело, както и с извършените по него изпълнителни действия, съдът намира от правна страна следното :

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника само на основание, че наддаването по продажта не е извършено надлежно или че имота не е възложен по - най високата предложена цена. С изменение на уредбата по обжалване на публичната продажта, 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 чл. 496 ГПК до посочените две основания.

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, продажта да не е приключила в съответното законоустановено време, в наддаването да са взели участие лица, които не са имали право да наддават. Под ненадлежно извършено наддаване законът има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения в действия **преди** осъществяването на тази процедура.

В случая, съдът констатира, че постановлението за възлагане на имота, което се атакува по жалбата е постановено след провеждането на четвърта публична продажта на имота, извършена в периода 17.11.2014 г. - 17.12.2014 г., след обявяването на три други поредни публични продажби за нестанапи.

Като съобрази данните по изпълнителното дело, настоящият състав намира, че ЧСИ е спазил процедурата по разгласяване на публичната продажта – на 13.11.2014 г. ЧСИ е изготвил обявление с точно описание на имота, собственика и цената, от която ще започне продажта, място, ден и час, в които същата ще се извърши – при начална цена от [REDACTED] лв., съгласно изискванията на чл. 487, ал. 1 ГПК и чл. 497 ГПК. Обявлението е поставено на определените за това места, за което е съставен протокол от 13.11.2014 г. Според него, на посочената дата обявлението е поставено както на определеното за това място в кантората на ЧСИ, така и на определеното за това място в СО - район Витоша, в сградата на ДСИ и на интернет страницата на КЧСИ.

От приложените съобщения по изпълнителното дело се установява, че както вискателите, така и длъжника са надлежно уведомени за извършването на публичната продажта.

Спазено е и правилото на чл. 486 ГПК и чл. 468, ал. 1 ГПК при определяне началната цена за извършване на четвъртата публична продажта. В съответствие с началната цена на публичната продажта е определен размера на задатъка, който следва да се внесе по чл. 489, ал. 1 ГПК.

Съгласно данните по делото са постъпили три наддавателни предложения, както следва: вх. № 10069/17.12.2014 г., подадено от [REDACTED], вх. № 10097/17.12.2014 г., подадено от [REDACTED], вх. № 10098/17.12.2014 г. и наддавателно предложение вх. № 10098/17.12.2014 г. подадено от вискателя [REDACTED]. Наддавачите са подали приемни предложения, в които 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.

Извършването на оглед на имота не е част от процедурата по осъществяване на публичната продажта, а е по преценка на наддавачите, участващи в нея.

При това съдът намира, че наддавателните предложения съответстват на изискванията на чл. 489 ГПК, подадени са в срок в канцеларията на районния съд и

наддавачите не попадат в някоя от категориите лице нямали право да участват
арг. чл. 490 ГПК.

На 18.12.2014 г. с Протокол за обявяване на наддавателни предложения за
купувач на недвижимия имот представляващ: Апартамент [REDACTED] находящ се в
[REDACTED] кв. [REDACTED], бл. [REDACTED], ет. [REDACTED] със застроена
площ от [REDACTED] кв. м., след устно наддаване, е обявена [REDACTED] с
ЕПН [REDACTED] за сумата от [REDACTED] лв.

Обявеният за купувач на имота наддавач [REDACTED] с банково бордери
№ 215335/19.12.2014 г. купувачът доплаща сумата от [REDACTED] лв.

На 19.12.2014 г. съдебният изпълнител изготвя обжалваното постановление
за възлагане на недвижимия имот с изх. № 16058/19.12.2014 г.

Следователно, наддаването е извършено надлежно, съобразно изискванията
на процесуалния закон.

Доводите на длъжника, че до последния ден на продажта взискателят по
делото [REDACTED] му е обещавал, че ще спре продажта при
частично погасяване на задължението по негова банкова сметка - извънсъдебно, са
ирелевантни към настоящото обжалване и се отнасят до вътрешни отношения
между страните. Освен това съдът констатира, че по искане на взискателя, делото е
спирано след обявяването на третата публична продаж.

Предвид изложеното до момента, настоящият състав намира, че с
обжалваното постановление законосъобразно ЧСИ е възложил имота на наддавача
предложил най - високата цена.

Не са допуснати нарушения при извършване на продажта по смисъла на чл.
435, ал. 3 ГПК. Жалбата срещу постановлението за възлагане от 19.12.2014 г. е
неоснователна и следва да се остави без уважение.

По отношение искането за спиране на изпълнителното дело заради
постановяването на ТР на ВКС, същото е неоснователно, тъй като спиране по тази
причина се допуска само от ВКС, при условията на чл. 292 ГПК. Искането следва
да се остави без уважение.

Така мотивиран съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на длъжника - [REDACTED]
по изп. д. № 20148390400023/2014 г. на ЧСИ Ирина Митова - Кирезиева, рег. №
839 на КЧСИ срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 19.12.2014
г., както и искането за спиране на изпълнителното дело по реда на чл. 229, ал. 1, т.
4 ГПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните по делото - взискатели и
длъжници за сведение.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: [REDACTED]

ЧЛЕНОВЕ: 1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

