



# РЕШЕНИЕ

№ 159

гр. Ловеч, 05.07.2016 г.

**ЛОВЕШКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД**, гражданско отделение, в закрито съдебно заседание на пети юли, две хиляди и шестнадесета година в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: МИЛЕНА ВЪЛЧЕВА**

**ИВАН ИВАНОВ**

**ЧЛЕНОВЕ:**

**ЗОРНИЦА АНГЕЛОВА**

като разгледа докладваното от съдия **ИВАНОВ** в.гр. дело № 246 по описа за 2016 година, за да се произнесе, взе предвид:

**Производството е по реда на чл.435-437 от ГПК.**

Постъпила е жалба от Боян Дочев Димитров, ЕГН 6607219082 - длъжник по изпълнителното дело, с адрес за кореспонденция: гр. София 1407, ул. „Козяк“ №25, ап. 2., срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 15.04.2016г. по изп.дело № 20148790400573 по описа на ЧСИ Велислав Петров. Счита, че публичната продажба е извършена незаконосъобразно и не са отчетени правата му, като не бил уведомяван за извършената продажба, нито за оценките на имота и не му е дадена възможност да възрази за начините за извършването ѝ и да упражни правата си на собственик и длъжник.

Възразява, че продажбата е опорочена, тъй като са допуснати са съществени нарушения на процедурата по извършване на публичната продажба. Счита, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно, тъй като не са спазени сроковете за извършване на продажбата и за връчване на съобщенията. Твърди, че като собственик не е уведомяван за извършване на оценки и на продажби по изпълнителното дело, нито за размера на оценката и за размера на началната цена.

Изтъква, че за период от около една година са направени три оценки на недвижимия имот, като за този период цената е намалена с повече 57 % - от 60 190 лв. през юли 2014 г. до едва 25 698 лв. през февруари 2016 г. без

да се вземе предвид, че цените на недвижимите имоти всъщност се повишават, а не намаляват през същия период. Счита, че по този начин е налице ощетяване както по отношение на него като собственик, така и на кредиторите му, които не получават справедливо удовлетворяване на вземането си, тъй като имотът е продаден на толкова занижена цена, че продажбата е изцяло опорочена.

Прави възражение, че не е знаел дали и кога е извършван опис на имота, като за достъп до имота не е бил търсен, нито уведомяван и не е осигурявал достъп за опис и други процесуални действия на съдебния изпълнител.

Посочва, че има редица неточности в описанието на недвижимия имот в обжалваното постановление като счита, че това опорочава постановлението като документ за собственост и би осуетило правата му на защита в последващи иски относно собствеността и оспорване на действията по принудително изпълнение.

Твърди, че са нарушени са редица императивни норми на закона, което сериозно е нарушило правото му на защита, като не е надлежно уведомен за описа, за възбраната и за периода на продажбата.

Освен това, счита, че подаденото наддавателно предложение на наддавача, обявен за купувач не съдържа задължителните реквизити установени в чл.489 от ГПК, като не е спазен и срока за подаването му. Възражава, че имотът е непълно описан във всички наддавателни предложения, подадени по делото.

Възражава и че е нарушена процедурата по отваряне на наддавателните предложения по чл. 492 и сл. от ГПК. На първо място сочи, че в протокола за обявяване на наддавателните предложения, съставен при отварянето им не е описано състоянието на пликовете на наддавачите и дали същите са били затворени и дали всеки от пликовете съдържа всичко необходимо, включително и дали съдържа доказателства за внесен задатък. Счита, че липсата на такава информация в протокола създава пречка за проверка на законосъобразността на действията на съдебния изпълнител и е съществено нарушение на правилата.

Изтъква, че от съставения протокол не е видно също дали съдебният изпълнител е попитал три пъти дали някой ще направи устно наддаване.

Счита, че при съставянето на протокола от 11.04.2016 г. за обявяване на наддавателните предложения е нарушена и разпоредбата на чл. 492, ал. 1 от ГПК, тъй като протоколът е подписан от съдебния изпълнител и от наддавача. Прави извод, че е нарушена императивната норма на чл. 492 от ГПК, която описва подробно и задължително процедурата по отваряне и документиране на наддавателните предложения, като счита, че това е съществен процесуален порок, който не може да бъде саниран и води до незаконосъобразност на издаденото въз основа на същата процедура постановление за възлагане, което моли да бъде отменено.

Навежда доводи, че процедурата по извършване на публична продажба е нарушена изцяло, тъй като, видно от описаното по-горе са нарушени редица императивни законови разпоредби, освен това не е било извършено надлежно и широко оповестяване на предстоящата продажба, което е попречило да се явят нужните кандидати, които чрез наддаване да увеличат цената и така да увеличат сумата, с която ще се удовлетворят кредиторите по изпълнителното дело.

Във връзка с изложеното, моли съда да разгледа жалбата и да отмени като незаконосъобразно обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот от 15.04.2016г. по изп.дело № 20148790400573 по описа на ЧСИ Велислав Петров.

Постъпило е и възражение от „УниКредит Булбанк“ АД, със седалище в град София и адрес на управление: град София, р-н „Възраждане“, пл. „Света Неделя“ № 7, с ЕИК № 831919536. чрез адв. Сирма-Руменова Томова от САК, преупълномощена от Адвокатско дружество „Попов и партньори“, рег. по ф.д. № 15924/2007 по описа СГС, с ЕИК № 175382262. със съдебен адрес: град София, пл. „Света Неделя“ № 4, ет. 4. Счита, жалбата за процесуално недопустима, респективно за неоснователна, поради което, моли да бъде оставена без уважение, а извършените от съдебния изпълнител действия да бъдат потвърдени като законосъобразни.

Навежда съображения, че изложените от жалбоподателя доводи за нарушения на процесуалните правила са немотивирани, неаргументирани и не се подкрепят от нито едно доказателство по делото, тъй като видно от материалите в кориците на изпълнителното дело нито едно от възраженията на жалбоподателя не отговаря на действителните факти и обстоятелства.

Счита, че атакуването на действието на ЧСИ, изразяващо се в определяне цената на имота, е недопустимо, тъй като нормата на чл.435 ГПК изчерпателно изброява хипотезите за обжалване на действията на съдебния изпълнител, като сочи, че обжалването на цената не е сред законово изброените хипотези.

Приема, че жалбата е срещу Постановлението за възлагане е подадена от длъжник по делото, но на практика съдържа оплаквания срещу определената цена на имота. Соци, че приложното поле на чл.435, ал.3 ГПК не предвижда обжалване действията на съдебния изпълнител свързани с оценката на имота, а доводът, че неправилно е определена началната цена, от която е започнало наддаването, не следва да се разглежда по същество, тъй като представлява действие по насрочване на публична продажба, а насрочването на публична продажба не е от изчерпателно изброените действия на съдебния изпълнител, които подлежат на съдебен контрол. Посочва, че нормата на чл.485 от ГПК препраща към чл.468 от ГПК, която определя начина, по който се оценява имуществото.

Анализирайки нормата на чл.435 ал.3 ГПК прави извод, че има само две основания, за да може да се обжалва Постановлението за възлагане – наддаването при публичната продажба да не е извършено надлежно или имуществото да не е възложено по най-високата предложена цена. В настоящия случай, сочи, че жалбоподателите не релевират аргументи само относно това, че наддаването не е извършено надлежно. Навежда съображения, че наддаването при публична продажба не е извършено надлежно, когато са нарушени разпоредбите на чл.489 и сл. от ГПК, като сочи, че в разпоредбите на чл.474, чл.481, чл.489 и чл.492 ГПК се съдържа легално определение на термина наддаване, от които прави заключение, че под наддаване следва да се разбира само процедурата по определяне на най-високата предложена цена и определяне на купувач на вещта, въз основа на нея и счита, че не се обжалват предварителните действия по насрочване на продажбата и определяне на началната цена. Изтъква, че в жалбата не са наведени аргументи относно наддаването и неспазването на разпоредбите на чл.474, чл.481, чл.489 и сл. от ГПК.

Алтернативно моли, в случай че съдът приеме жалбата за допустима, да я остави без уважение като неоснователна.

Навежда доводи, че определянето на цената на вещта е изцяло в правомощията на съдебния изпълнител и предоставената от законодателя възможност да бъде назначено вещно лице, което да определи стойността на вещта не задължение. Позовава се на разпоредбата на чл.487 ГПК относно процедурата по обявяване на продажбата, като сочи, че в ал.2 на същия, изчерпателно е изброено къде следва да се постави Обявлението по ал.1. Соци, също така, че законодателят не изисква обявлението да бъде изпратено на длъжника или вискателя по делото, но въпреки това, ЧСИ Петров е изпратил съобщение изх. № 03106/22.02.2016 г. до Боян Дочев Димитров. Посочва, че в протокола за опис на недвижим имот от 22.05.2013 г., е отразено, че същият е присъствал при извършване на опис и е заявил адрес, на който желае да получава съобщенията, а именно гр. София, ул. Козяк № 25, ап. 2. Към възражението прилага обратна разписка от Български пощи, с която ЧСИ е изпратил уведомление за насрочената продажба на посочения от длъжника адрес, която пратка не е потърсена от него, А Боян Дочев Димитров е посочил адрес, на който ще получава съобщения, като посочва, че на същия адрес лицето е получило веднъж и съобщение, поради което на основание чл. 41, ал. 2 ГПК, приема, че всички съобщения са връчени надлежно.

Твърди, че отделно, в настоящия случай на същия недвижим имот са проведени шест публични продажби, като началните цени и на шестте са били по-високи от настоящата начална цена. Счита, че от една страна, това, доказва факта, че е направен опит да бъде продаден недвижимият имот на по-висока цена, а от друга, че явно пазарната конюнктура не предполага реализиране на обезпечението на по-висока цена. Соци, че и

шестте продани са обявени за нестанали поради липса на наддавателни предложения, а действителната пазарна цена се определя от наддаването, а не от началната цена. Тъй като за процесния имот са проведени многократни неуспешни опити за процедура по публична продажба, при различна начална цена, прави извод, че липсва реален пазарен интерес към имота на по-висока цена и че именно началната цена при последната продажба е правилно определена. В този смисъл се позовава на съдебната практика: Решение № 850 от 15.10.2014 г. по гр.д. № 258/2014 г. на ОС Разград; Определение от 04.12.2008 г. по гр.д. № 369/2008 г. на ОС Разград; Решение № 971 от 17.10.2013 г. по гр.д. 334/2013 г. на ОС Разград; Решение № 1078 от 14.11.2013 г. по гр.д. 269/2013 г. на ОС Разград).

Относно останалите доводи на жалбоподателя за неточност в описанието на имота, че не е спазен срокът за подаване на наддавателно предложение, липса на описание на състоянието на плика и т.н., счита, че не следва да бъдат обсъждани, тъй като са напълно ирелевантни за настоящия случай.

По изложените съображения и предвид релевираните фактически и правни доводи моли съда да отхвърли жалбата на Боян Дочев Димитров, като недопустима, респективно като неоснователна и да потвърди действията на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, извършени по изпълнително дело № 20148790400573 като законосъобразни.

По делото са представени мотиви от ПЧСИ Христо Христов при ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие района на ОС Ловеч, във връзка с постъпила жалба с вх. № 08128/13.05.2016 г. от Боян Дочев Димитров в качеството на длъжник по Изпълнително дело 20148790400573 по описа на ЧСИ Велислав Петров.

Подробно посочва, че:

На осн. § 3 от ПЗР на ЗЧСИ във връзка с чл. 427 от ГПК, по молба на вискателя "Уникредит Булбанк" АД, със съдебен адрес: гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 139, служебен вход 2, ет.4. чрез АДД "Попов и партньори" по изпълнително дело № 216/2012 по описа на СИС Ловеч, образувано срещу Боян Дочев Димитров и Велислава Димитрова Дончева е предадено на Частен съдебен изпълнител Велислав Любомиров Петров, вписан под рег. № 879 в КЧСИ, за продължаване на изпълнението по него, като е преобразувано под изпълнително дело № 20148790400573.

С Протокол от 11.04.2016г. Антония Любенова Петкова обявена за купувач за сумата в размер на 26,777.00 лв. / двадесет и шест хиляди седемстотин седемдесет и седем лева / на следния недвижим имот:

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** в сграда с идентификатор № 43952.506.890.1.25 /четири, три, девет, пет, две, точка, пет, нула, шест, точка, осем, девет, нула, точка, едно, точка, две, пет/ с адрес: гр. Ловеч, ул.

„Александър Стамболийски" № 26, жилищен блок „Спартак 2", вх. В, ет. 9, ап. 25, който попада в сграда с идентификатор № 43952.506.890.1 /четири, три, девет, пет, две, точка, пет, нула, шест, точка, осем, девет, нула, точка, едно/ в ПИ № 43952.506.890 /четири, три, девет, пет, две, точка, пет, нула, шест, точка, осем, девет, нула/ с предназначение жилище - апартамент със ЗП 82.49 кв.м., изложение запад-север, състоящ се от дневна, спалня, кухня, баня с тоалетна, килер и тераси, при граници и съседи: отгоре - апартамент на Стефан Баръмов, отдолу - ап. на Тихомир Цанков; изток, запад и север - двор, на юг - стълбище и апартамент на Дочо Димитров Дочев, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 18 /осемнадесет/ при граници и съседи: изток - двор, запад - коридор, юг - мазе на Стефан Стратев, север - мазе на Тихомир Цанков, заедно с 1,2455 идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж върху поземления имот по подробния устройствен план на гр. Ловеч, собственост на длъжниците по делото Боян Дочев Димитров, с постоянен адрес: гр. София, кв. „Горубляне", район „Младост", ул. „Освобождение" № 16, вх. 1, ет. 1, ап. 3 и Велислава Димитрова Дончева, с постоянен адрес: гр. София, район „Лозенец", ул. „Банат" № 21, ет. 4, ап. 7.

Акцентира, че върху процесния имот има вписана Възбрана в Служба по вписвания - Ловеч дв.вх.рег. 5776/19.08.2011г., том 1, акт № 161. Договорна ипотека - дв.вх.рег. 1322/28.02.2008г., том 1, акт № 67, както и Законна ипотека - дв.вх.рег. 5924/27.12.2004г., том 1, акт 74, които вещни тежести обезпечават вземането на " Уникредит Булбанк " АД.

Обръща внимание, че призовка за доброволно изпълнение с изх. № 2799/01.04.2013г. е връчена лично на Боян Дочев Димитров ЕГН [REDACTED] деловодството на СИС - Ловеч на 01.04.2013г. На 22.05.2013г. на осн. чл. 483 от ГПК е извършен опис на процесния имот от ДСИ при РС-Ловеч Елеонора Нукова в присъствието на жалбоподателя и именно Боян Дочев Димитров [REDACTED] е назначен за пазач на възложения недвижим имот.

Сочи, че в периода от 08.03.2016г. до 08.04.2016г. ипотекираният апартамент е изнесен на Публична продан, като с Протокол от 11.04.2016г. Антония Любенова Петкова [REDACTED] е обявена за купувач за сумата в размер на 26,777.00 лв. / двадесет и шест хиляди седемстотин седемдесет и седем лева/. Нейното наддавателно предложение по време на отварянето на наддавателните предложения е най-високото, като другите двама наддавачи изрично са записали в Протокола, че не желаят да предложат цена, която да е по-висока с размера на един задатък, каквато възможност предвижда чл. 492, ал. 2 от ГПК.

Позовава се на разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК, където лимитивно са посочени основанията, на които длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане на недвижим имот. Счита, че за да е налице нарушение при отваряне на наддавателните предложения следва

наддаването да не е извършено надлежно или имуществото да не е възложено на най-високата предложена цена.

Но отношение на наддаването, счита че е извършено надлежно, защото другите двама наддавачи изрично в писмена форма са изразили своята воля, че не желаят да предложат цена, която да е по-висока с размера на един задатък от наддавателното предложение на Антония Любенова Петкова. Процесният имот е възложен на най-високата предложена цена - 26,777.00 лв. / двадесет и шест хиляди седемстотин седемдесет и седем лева/, поради което при обявяването на купувач не са допуснати нарушения в регламентираната процедура.

Относно определянето на началната цена е извършено при спазване на разпоредбите на чл. 485 и чл. 468 от ГПК, като през цялото производство са използвани знанията и уменията на вещо лице (лицензиран оценител) при определяне пазарната стойност на ипотекирания имот. Според него това действие на съдебния изпълнител обаче не подлежи на обжалване от длъжника с оглед разпоредбата на чл. 435 от ГПК.

С оглед изложеното счита, че жалбата е допустима, но разгледана по същество се явява неоснователна.

Посочва, че в законоустановения срок на осн. чл. 436, ал. 3 е постъпило възражение от вискателя " Уникредит Булбанк " АД. със съдебен адрес: гр. София, бул. " Цариградско шосе " № 139, служебен вход 2, ет.4, чрез АДД "Попов и партньори", чрез адв. Сирма Томова.

Настоящата инстанция, като взе предвид изложените съображения в жалбата, становището на страните в процеса, мотивите на ПЧСИ и събраните по делото доказателства, приема жалбата на длъжника Б.Димитров за допустима, но разгледана по същество неоснователна.

В тази връзка неоснователно е възражението на вискателя „Уни Кредит Булбанк“ АД, че процесната жалба е недопустима, тъй като съгласно тълкувателно решение №2/2013 на ОСГТК на ВКС и по-специално т.8 от същото, 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 са част от наддаването и надлежното им извършване подлежи на проверка по жалба срещу постановлението за възлагане.

Относно посоченото в т.1 от жалбата възражение и касаещо оценката на процесния имот, същата не е от посочена в процесуалните възможности на длъжника в разпоредбата на чл.435 ал.3 от ГПК да я обжалва. Не кореспондира на доказателствата по делото и възражението на длъжника че не знае кога е извършван опис на имота, тъй като на л.69 т.1 от делото е приложен протокол за опис на недвижими имущества от 22.05.2013г., от



който е видно, че са описани два броя апартаменти – процесния №25 и 26 и то в присъствието на длъжника Б.Димитров. Нещо повече, връчен му е и препис от протокола, който е и подписан от него.

По т.2 от жалбата и по отношение на възражението, че има редица неточности в описанието на недвижимия имот, настоящата инстанция намира също за неоснователно, тъй като на л.27 на том 1 от делото е приложен копие от нотариалния акт на процесния имот и при проверка се установява, че е налице съответствие между него и този описан в постановлението за възлагане на процесния имот.

Относно възражението в т.3 от жалбата и посоченото в него, че подаденото наддавателно предложение от наддавача не съдържа задължителните реквизити, установени в чл.489 от ГПК, настоящата инстанция намира също за неоснователно, тъй като на л.556 т.3 от делото е приложено наддавателно предложение от Антония Любенова Петкова което е съответно на изискванията на чл.489 ал.2 от ГПК.

В т.4 от жалбата е направено възражение, че не е описано състоянието на пликовете с наддавателните предложения, което настоящата инстанция намира също за неоснователно, тъй като в протокола за обявяване на постъпилите наддавателни предложения от 11.04.2016г. изрично е посочено, че от страна на помощник ЧСИ са отворени постъпилите в запечатани пликове наддавателни предложения. Не кореспондира на възражението и отразеното в протокола, че не е попитал ПЧСИ дали някой ще прави устно наддавателно предложение, тъй като е видно че и двамата участници Петя Бошнякова и Веселин Бошняков са отказали да качат с 1 задатък, като са положили и подпис, каквото е и изискването на чл.492 ал.2 от ГПК. Нещо повече процесният имот е възложен на най-високата предложена цена - 26,777.00 лв. / двадесет и шест хиляди седемстотин седемдесет и седем лева/, поради което и в това отношение при обявяването на купувач не са допуснати нарушения в регламентираната процедура. Т.е. не е налице и соченото възражение за нарушаване на процедурата по чл.492 ал.1 от ГПК.

Относно възражението за нарушение на процедурата по извършване на публичната продажба и по-точно, че не е извършено надлежно и широко оповестяване на същата, настоящата инстанция намира също за неоснователно, тъй като ПЧСИ е съобразил изискванията на чл.487 ал.1 и 2 от ГПК. По-точно на л.523 и сл. от том 2 са приложени обявления за публичната продажба ЛПИ, съгласно изискванията на чл.487 ал.2 от ГПК, а именно в кантората на ЧСИ, на интернет страницата на Окр.суд-Л-ч и Камарата на ЧСИ, по местонахождение на недвижимия имот, на определеното за това място за поставяне пред сградата на Община Ловеч на 22.02.2016г., на определеното за това място за поставяне в сградата на Ловешки Районен съд от същата дата. Т.е. с изпълнение на разпоредбата на чл.487 от ГПК, според настоящата инстанция е гарантирано разгласяването



на публичната продажба по отношение на всички лица, включително и по отношение на длъжника.

С оглед гореизложеното, настоящата инстанция приема, че жалбата на длъжника Боян Димитров против постановлението за възлагане е неоснователна и действията на ПЧСИ следва да бъдат потвърдени.

Мотивиран от изложеното, Ловешкият Окръжен съд и на основание чл.437 ал.4 от ГПК

Р Е Ш И :

ПОТВЪРЖДАВА действия на ПЧСИ Христо Христов по изпълнително дело №20148790400573, обективирани в постановление за възлагане на недвижим имот от 15.04.2016г.

Решението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ : 1

2.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА  
ПРИ ЛОВЕШКИ ОКРЪЖЕН СЪД  
СЪЛ. АДМИНИСТРАТОР:






1994  
1995  
1996