



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 210
гр. Ловеч 15.03.2018 г.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

Ловешкият окръжен съд в закрито заседание на петнадесети март две хиляди и осемнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Евгения Павлова

ЧЛЕНОВЕ: Йовка Казанджиева
Николинка Димитрова

при секретаря
прокурор
съдия Казанджиева
За 2018 г. и за да се произнесе, съобрази:

и в присъствието на
като разгледа докладваното от
в.гр.д. № 108 по описа

Постъпила е жалба вх. № 1777/07.03.2018 г. от Мая Велик Кобкова, ЕГН град Ловеч, ул. "Ал.Стамболийски"№20 ет. 4 ап.7 по изв.дело № 20138790400328. Моли настоящата инстанция да прекрати производството по обявената публична продан по горното изпълнително производство или да я обяви за нестана по отношение на следните имоти: 1/3 идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален № 43952.506.941, ведно със построените в същия имот Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №43952.506.941.1.5 , който самостоятелен обект се намира в сграда №1 с предназначение : ЖИЛИЩЕ , АПАРТАМЕНТ и върху принадлежащите му югозападно и източно МАЗАНСКИ ПОМЕЩЕНИЯ със самостоятелен вход и върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 43952.506.941.1.4, който се намира в сграда № 1, с предназначение на обекта: за търговска дейност. Излага, че такива имоти към датата на получаване на уведомление с изх. № 18963 / 21.09.2017 година и началната дата на обявената публична продан - 17.10.2017 година, поради обстоятелството, че те не съществуват. Счита, че отразеното в последните две изречения в цитираното по-горе уведомление, че двата обекта образуват самостоятелен обект в сграда с идентификатор №43952.506.941.1.8 с предназначение на самостоятелния обект : за търговска дейност не може да отмени допуснатото грешно изписване на имота , който се изнася на публична продан. Счита, че начина на обявената публична продажба въвежда в заблуждение и евентуалните кандидати за участие в продажбата, Изтъква, че в издаденото й удостоверение № 32 / 30.08.2016 година от Главния архитект на Община - Ловеч за въвеждане в експлоатация на



строеж пета категория " Преустройство на жилище в магазин за промишлени стоки" изрично е записано ограничително условие - да не се променя предмета на дейност на обекта и че за спазване на ограничителното условие носи отговорност възложителя / собственик / на строежа. Намира, че и първоначалната цена от която е определено да започне публичната продажба е незаконосъобразна, тъй като е занижена, като вещото лице е оценявало два самостоятелни обекта, въпреки че на страница 4 от заключението е посочило, същите са обединени в един. Счита, че оценката на изнесения на публична продажба самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 43952.506.941.1.8. с площ от 90.26 кв.м. следва да се оценява като цяло и като един търговски обект. Сочи, че актуализирания доклад за изготвената оценка се позовава на извършен оглед на 26.09.2016 година, като в представения снимков материал не се виждат налични "жилищни" обекти, като са заснети само помещения с търговска цел, включително и "мазански" помещения, които са със самостоятелен вход и за които не става ясно по какъв начин рефлектират върху пазарната оценка на търговската площ. Изтъква, че не са взети под внимание и направените подобрения в имота, след закупуването му, каквито се явяват външната изолация на къщата, алуминиева и ПВЦ дограма, ламинати, окачени тавани и други. С оглед на това счита, че оценката не съставлява справедливата пазарна оценка на обекта към настоящия момент.

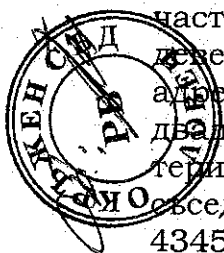
По изложените съображения моли настоящата инстанция да прекрати производството или да обяви публичната продажба за нестанада.

В срока по чл. 436 ал. 3 от ГПК са постъпили мотиви от ПЧСИ Христо Христов при ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879. Същият сочи, че на осн. § 3 от ПЗР на ЗЧСИ във връзка с чл. 427 от ГПК по молба на възискателя " Уникредит Булбанк " АД, със съдебен адрес: гр. София, бул. " Цариградско шосе " № 139, служебен вход 2. ет.4. чрез Адвокатско дружество "Попов и партньори" по изпълнително дело № 457/12 по описа на СИС Ловеч, образувано срещу Мая Велик Йовкова

е предадено на ЧСИ Велислав Любомиров Петров, вписан под рег. № 879 в Камарата на Частните съдебни изпълнители, с адрес на кантората: гр. Ловеч, бул."България" № 5, ет. 2, тел. 068 699 460; 0875 308 460 за продължаване на изпълнението по него, като е преобразувано под изпълнително дело № 20138790400328. Соци, че с молба вх. № 01129/23.01.2014г. възискателят " Уникредит Булбанк " АД със съдебен адрес: гр. София, бул. " Цариградско шосе " № 139. служебен вход 2. ет.4. чрез АДД "Попов и партньори" е поискал извършване на опис на недвижим имот. находящ се в гр. Ловеч. ул. "Александър Стамболийски" № 20, ет. 4, ап.8. (стр. 96). Изтъква, че поканата за доброволно изпълнение с изх. № 01 123/03.02.2014г. до Мая Велик Йовкова е връчена на 06.03.2014г. лично на длъжника (стр. 122) в кантората на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров и насрочен опис за 13.03.2014г. от 10:00 часа на следния недвижим имот:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор № 43952.506.910.3.8. с адрес на обекта: гр. Ловеч, ул. "Ал. Стамболийски" № 20. ет.4. ап.8. със застроена площ от 91.37 кв.м.. намира се в сграда № 3. разположена в поземлен имот с идентификатор № 43952.506.910. с

предназначение: Жилище, апартамент, състоящ се от две спални, дневна, кухня, баня с тоалетна и дрешник. брой нива на обекта: 1. при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 43952.506.910.3.7. под обекта -43952.506.910.3.6. над обекта - 43952.506.910.3.10. с избено помещение № 9 /девет/ при граници Тотьо Метев и Петър Петров, таванско помещение заедно със съответните идеални части № 6 /шест/ при граници Марин Маринов и Петър Петров, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на ползване на УПИ. Описът е извършен на насрочената дата и час в присъствието на длъжника Мая Велик Йовкова ЕГН 6205015336, която е назначена за пазач на описания имот и е подписала Протокола за опис в качеството на длъжник и пазач /стр. 124/. Излага, че имотът е изнасян неколkokратно на Публична продажба по реда на ГПК като всичките продани са обявени за нестанапи, след което по молба на вискателя принудителното изпълнение е насочено към ипотекираното имущество. Изтъква, че на 12.09.2016 г. е връчено Уведомление за опис на недвижим имот с изх. № 12233/27.08.2016г. лично на длъжника Мая Велик Йовкова в кантората на ЧСИ Велислав Петров и на 26.09.2016г. е извършен опис на ипотекираното в полза на вискателя недвижимо имущество, а именно: 1/3 (една трета) идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален № 43952.506.941 (четири, три, девет, пет, две, точка, пет, нула, шест, точка, девет, четири, едно). с адрес : гр. Ловеч, п.к. 5500, ул. „22 Август" № 2. с площ от 224 (двеста двадесет и четири) кв.м.. трайно предназначение урбанизирана територия, начин на трайно ползуване - ниско застрояване, до 10 м., при съседни на имота: № 43952.506.940. .У« 43952.506.7. № 43952.506.943. К» 43452.506.942. както и върху застроените в описания поземлен имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 43952.506.941.1.5 (четири, грн. девет, пет, две, точка, пет, м ла. шест, точка, девет, четири, едно. точка. едно. точка, пет). находит се в гр. Ловеч. Община Ловеч. Област Ловеч, е административен адрес: гр. Ловеч. п.к. 5500. \л. „22 Август" Л» 2. който самостоятелен обект се намира в СГРАДА Лу 1 (едно). разположена в гореописания поземлен имот. прешашаченпие на самосюяимпия ооекг: ЖИЛИЩЕ. АПАТAMENT. брой нива на обекта: едно. площ по документ 77,06 (седемдесет и седем цяло и шест стотни) кв.м.. при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж .V: 43952.506.941.1.4, под обекта: няма. над обекта: Л» 43952.506.941.1.2 и върху принадлежащите му югозападно и източно МАЗАНСКИ ПОМЕЩЕНИЯ със самостоятелен вход, заедно с припадащите му се 1/3 (една трета) идеални части от общите части на сградата, а също върху САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 43952.506.941.1.4 (четири, три, девет, пет, две, точка, пет, нула, шест, точка, девет, четири, едно. точка, едно. точка, четири). находит се в гр. Ловеч, Община Ловеч. Област Ловеч, с административен адрес: гр. Ловеч, Община Ловеч. Област Ловеч, с административен адрес: гр. Ловеч. п.к. 5500. ул. „22 Август" Ле 2. ет. 1. който самостоятелен обект се намира в СГРАДА № 1 (едно). разположена в гореописания поземлен имот. предназначение на самостоятелния обект: ЗА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, брой нива на обекта: едно. площ по документ



13.20 (тринадесет цяло и двадесет стотни) кв.м. при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж № 43952.506.941.1.5. под обекта: няма. над обекта: 43952.506.941.1.2. Сочи, че това описание е съгласно приложената по изпълнителното дело Договорна ипотека дв.вх.рег. № 1456/25.03.2009г., том 1, акт 43, вписана в Служба по вписвания гр. Ловеч по партидата на длъжника. Описът е извършен в присъствието на длъжника (стр. 456 и 457) който е поел, задължението по чл. 486, ал. 1 от ГПК да пази имота, като го управлява с грижата на добър стопанин. Изтъква, че при извършване на описа, длъжникът по изпълнителното дело е посочил, че е налице промяна в кадастралните идентификатори на описаните и ипотекирани недвижими имоти, както и на тяхното предназначение. Излага, че след извършена справка е установен новият идентификатор - 43952.506.941.1.8 (четиридесет и три хиляди деветстотин петдесет и две. точка, петстотин и шест, точка, деветстотин четиридесет и едно. точка. едно. точка, осем), както и е извадена Скица на имота / стр. 460/: Сочи, че с оглед на това в изготвеното обявление за насрочена публична продажба е допълнено описанието на ипотекираното имущество, като е добавен и новият идентификатор на изнесеното на продажба имущество. Счита за ирелевантно по отношение на ипотекарния кредитор обстоятелството, че Мая Велик Йовкова е променила идентификатора на имота, както и неговото предназначение, поради което жалбата се явява процесуално недопустима с оглед на посочените в чл. 435 ал. 2 основания за това. Сочи, че съдебният изпълнител възбранява, описва и изнася на Публична продажба недвижимото имущество, така както е описано в Договорната ипотека, съставена от Нотариуса по правилата на Закона за нотариусите и нотариалната дейност. Намира, че описанието достатъчно ясно посочва новия идентификатор, квадратурата на недвижимото имущество и предназначението му, а именно: „За търговска дейност“. като по никакъв начин не накърнява права на трети лица или пък въвежда в заблуждение евентуални кандидати - купувачи.

Освен това излага, че процесната жалба постъпва в канцеларията на ЧСИ Петров два дни преди изтичането на обявената от 17.10.2017г. до 17.11.2017г. втора (четвърта по ред) Публична продажба по реда на ГПК на ипотекираното в полза на взискателя недвижимо имущество. Сочи, че въпросната продажба Мая Велик Йовкова лично е уведомена на 10.10.2017г. съгласно обратната разписка на стр. 613 от изпълнителното дело, поради което същата не следва да черпи права. Излага, че съгласно измененията в ГПК длъжникът може да оспорва заключението на вещното лице само при извършване на първата публична продажба на имота съгласно чл. 485, ал. 6 от ГПК. Предвид гореизложеното счита, че подадената от длъжника жалба за процесуално недопустима, а разгледана по същество за неоснователна, като посочва, че в законоустановения срок не е постъпило становище от взискателя.

Съдът като съобрази изложеното в жалбата, мотивите и писмените доказателства по изпълнителното дело, приема за установено следното:

В съдебно изпълнителната служба /СИС/ при Районен съд – гр. Ловеч е било образувано изпълнително дело № 457/2012 г. въз основа на молба от „УниКредит Бубанк“ АД, ЕИК 831919536, със седалище и адрес

на управление гр. София, пл. „Света Неделя“ № 7, чрез адвокат Елисавета Йотова от САК, преупълномощена от Адвокатско дружество „Попов и партньори“, рег. по ф.дело № 15924/2007 г. по описа на СГС, с ЕИК 175382262 на основание пълномощно от Кристиан Георгиев Иванчов и пълномощно за преупълномощаване на адвокат със съдебен адрес – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 срещу длъжника Йовкова на основание изпълнителен лист от 20.03.2012 г., издаден по чл. 417 и чл. 418 ал. 2 от ГПК, въз основа на заповед за изпълнение № 356/20.03.2012 г. по ч.гр.д. № 510/2012 г. по описа на Районен съд – гр. Ловеч, с което е постановено Йовкова да заплати на вискателя сумата в размер на 57001,29 евро – главница, сумата от 13201,83 евро- договорна лихва за периода от 10.04.2010 г. до 15.03.2012 г., ведно със законната лихва върху главницата, начиная от подаване на заявлението – 16.03.2012 г. до окончателно изплащане на вземането, както и разноси по делото – сумата от 2746,11 лева- държавна такса и сумата от 2187,66 лева – адвокатско възнаграждение с ДДС. С молбата вискателят като способ на изпълнение е посочил опис и оценка на движими вещи собственост на длъжника, както и вписването на възбрана върху ипотекирания в полза на банката имот, опис и оценка на същия, представляващ 1/3 идеална част от поземлен имот с кадастрален № 43952.506.941, с адрес гр. Ловеч 5500, ул. „22 август“ № 2, с площ от 224 кв.м, трайно предназначение – урбанизирана територия, начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 метра, при съседни имота - № 43952.506.940, № 43952.506.7, № 43952.506.943, № 43952.506.942, както и върху застроените в описани поземлен имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 43952.506.941.1.5, находящ се в гр. Ловеч, област Ловеч с административен адрес – гр. Ловеч, 5500, ул. 22 август” № 2, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположен в горепосочения поземлен имот, предназначение на самостоятелен обект – жилищен апартамент, брой нива на обекта – едно, площ по документ 77,06 кв.м. при съседни самостоятелни обекта в сграда на същия етаж и върху принадлежащите му югозападно и източно мазански помещения със самостоятелен вход, заедно с припадащите му се 1/3 идеални части на сградата, както и върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 43952.506.941.1, находящ се в гр. Ловеч, с административен адрес – гр. Ловеч, ул. 22 август № 2 ет. 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в гореописания поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект – за търговска дейност с площ от 13,20 кв. м. при граници, подробно описани в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека/л. 6/ На длъжника е била изпратена покана за доброволно изпълнение /л.50 от изпълнителното дело/, като е прието че същия е уведомен на основание чл. 47 от ГПК и върху имота е била наложена възбрана вх. № 6231/25.09.2012 г. на службата по вписванията /л. 51/. С молба от 11.12.2013 г. вискателят е направил искане изпълнителното дело да бъде продължено от ЧСИ Велислав Петров, вписан под рег. № 879 на Камарата на Частните съдебни изпълнителни /ЧСИ/. С оглед на това изпълнителното дело е било преобразувано по № 20138790400328/л. 93/.

С молба от 07.06.2016 г. /приложена на л. 401/ вискателят по



делото е направил искане за насрочване на опис и оценка на описаният по-горе ипотезиран недвижим имот в т. 1. За описа на длъжникът е бил уведомен, чрез залепване на обявление /л. 441/, впоследствие същият е бил уведомен лично/л. 452/ за насрочен опис за 26.09.2016 г. Описът е бил извършен в присъствието на длъжника Йовкова/л. 456/. Била е извършена и оценка на обектите, като им е била определена пазарна адекватност до 18.04.2017 г. /л. 484/. Впоследствие е било изготвено обявление за насрочване на публична продан за периода от 16.11.2016 г. до 16.12.2016 г. Била е извършена нова оценка на обектите с пазарна адекватност до 30.11.2017 г./л. 557/ и съответно изготвено обявление за изнасянето на посочените по-горе имоти на публична продан за периода от 25.07.2017 г. до 25.08.2017 г. По молба на вискателя /л. 595 том 2-ри/ е насрочена нова публична продан на описаните по-горе имоти за времето от 17.10.2017 г. до 17.11.2017 г. , за което длъжникът е уведомен лично /л. 613/ на 10.10.2017 г. Срещу него е подадената процесната жалба.

При посочените по-горе факти настоящата инстанция приема, че жалба вх. № 1777/07.03.2018 г. от Мая Велик Йовкова, ЕГН град Ловеч, ул. "Ал.Стамболийски"№20 ет. 4 ап.7 по изп.дело № 20138790400328 е процесуално недопустима. На първо място същата е подадена извън срока посочен в чл. 436 ал. 1 от ГПК, съгласно който жалбата се подава чрез съдебния изпълнител в едноседмичен срок до Окръжния съд по мястото на изпълнението от извършване на изпълнението, ако страната е присъствала, в останалите случаи - от деня на съобщението. Както бе посочено по-горе длъжникът е получил съобщението- обявлението за насрочената публична продан на 10.10.2017 г. /л. 613 том втори от изпълнителното дело/, а подадената от него жалба е с вх. № 30941/15.11.2017. г. Освен това изпълнителните действия посочени в жалбата не подлежат на обжалване, с оглед разпоредбата на чл. 435 ал. 2 от ГПК, където са посочени кои длъжникът може да обжалва - постановление за глоба, насочване на изпълнението върху имущество, което смята за несеквестриемо, отнемането на движима вещи или отстраняване от имот, поради това че не е уведомен надлежно за изпълнението, отказа на съдия изпълнителя да извърши нова оценка, определянето на трето лице за пазач, отказа на съдебния изпълнител да спре, да прекрати или да приключи принудителното изпълнение, разносните по делото.

При горните съображения настоящата инстанция приема, че следва да се остави без разглеждане като процесуално недопустима жалба вх. № 1777/07.03.2018 г. от Мая Велик Йовкова, ЕГН град Ловеч, ул. "Ал.Стамболийски"№20 ет. 4 ап.7 по изп.дело № 20138790400328.

Водим от гореизложеното съдът

О П Р Е Д Е Л И :

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ като процесуално недопустима жалба вх. № 1777/07.03.2018 г. от Мая Велик Йовкова, ЕГН град Ловеч, ул. "Ал.Стамболийски"№20 ет. 4 ап.7 по изп.дело № 20138790400328.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО може да се обжалва пред Апелативен съд – гр. Велико Търново в едноседмичен срок от получаване на съобщението, че е изготвено с мотивите.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /п/

ЧЛЕНОВЕ: 1. /п/

2. /п/

Вярно с оригинала при Ловешки окръжен съд.



СЪД ДЕЛОВОДИТЕЛ:

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО ВЛЯЗЛО В ЗАКОННА СИЛА НА 21.04.2018 Г.

ОКРЪЖЕН СЪДИЯ:

СЪД ДЕЛОВОДИТЕЛ:



