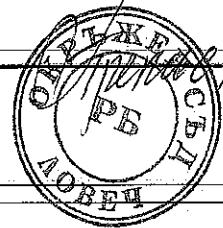


РЕШЕНИЕ № 201



град Ловеч, 08-10.....2015 г.

ЛОВЕШКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, в закрито съдебно заседание на осми октомври през две хиляди и петнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ПОЛЯ ДАНКОВА

ЧЛЕНОВЕ: ИВАН ИВАНОВ

НИКОЛИНКА ДИМИТРОВА

като разгледа докладваното от съдия **ИВАНОВ**
ВГр. д. № 436/2015 г., за да се произнесе, съобрази :

Производството е по реда на чл. 435 от ГПК.

Предмет на обжалване по делото е уведомление за обявена публична продан с изх. № 08993/15.07.2015 г. по изпълнително дело № 20148790400300, по описа на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие – Окръжен съд гр. Ловеч. Уведомлението е връчено на 10.08.2015 г. на Стефка Иванова Стефанова.

Жалба от Стефка Иванова Стефанова, Александър Енев Илиев и Александра Александрова Илиева от гр. Ловеч, против действия на ЧСИ Велислав Петров по уведомление изх. № 08993/15.07.2015г. по изп. дело № 300/2014 г. за обявена публична продан с изх. № 08993/15.07.2015г.

Посочват, че с това уведомление е насрочена четвърта по ред публична продан по изпълнителното дело на недвижим имот, представляващ апартамент № 6, находящ се в урбанизирана територия на гр. Ловеч на ул. "Княз Имеретински" №71, жилищен блок "Еньо Костов", вх. "А", ет.3, собственост на Дена Николова Илиева и Иван Стефанов Илиев.

Твърди се, че Дена Николова Илиева е починала на 19.06.2015г., за което е представен акт за смърт и удостоверение за наследници № 1988/22.06.2015г.

Сочат, че апартаментът към настоящия момент с единствено жилище на Стефка Иванова Стефанова и нейното семейство – Александър Енев Илиев и Александра Александрова Илиева. За установяване на този факт прилагат декларация от Стефка Иванова Стефанова и удостоверения за постоянен адрес на посочените лица.

Във връзка с това считат, че апартаментът е несеквестируем имот по смисъла на чл.444 т.7 от ГПК. Считат, че несеквестируемостта е валидна за вторите двама – дъщерята на Стефка Иванова Стефанова – Александра Александрова Илиева и за Александър Енев Илиев, с когото Стефка Иванова Стефанова живее на съпружески начала от 20 години. Твърди се, че в апартамента живее собственикът Иван Стефанов Илиев, който е с много напреднала степен на заболяване от паркинсон и за него в момента се грижи Стефка Иванова Стефанова като няма друг годен за обитаване жилищен имот, в който да се полагат грижи за него.

Посочват, че апартаментът е с квадратура от 89.09 кв.м., с мазанско помещение с площ от 8.35кв.м. и с таванско помещение с площ от 8.94кв.м. Продава се с гараж, който е с площ от 19.81 кв.м. и се намира в центъра на гр. Ловеч, като към месец май 2015 г. е оценен на стойност 71 940лв. Сочат, че с обжалваното уведомление апартаментът е обявен за продан на цена 43 164 лв. Считат, че така определената цена не е съобразена с последните изменения на чл. 485 от ГПК и не е определена при спазване условията на чл.468 от ГПК.

Оспорват така посочената в уведомлението цена, от която да започне продажбата на недвижимия пълот, като считат, че тя не е реална и има спекулативен характер.

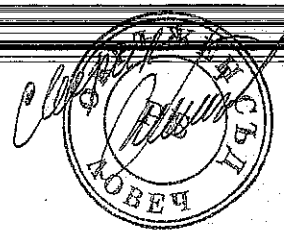
Посочват, че първата публична продажба е проведена в периода от 29.07.2014 г. до 29.08.2014 г. с обявена цена за продажба 87 120 лв. Твърдят, че пазарът на недвижими имоти от миналата година до настоящия момент не е променен съществено, поради което считат, че двойно намалената цена на апартамента е явно нереална.

Считат, че са допуснати процесуални нарушения при обявяването на последната публична продажба, още повече, че не е съобразено обстоятелството, че жилището е несеквестируемо.

По изложените съображения молят съда да отмени действията на ЧСИ Велислав Любомиров Петров, изразяващи се в осъществяване на публична продажба на посочения в уведомление изх. 08993/15.07 2015г. недвижим имот.

Молят при постановяване на съдебния акт съдът да съобрази Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. на ВКС по тълк. д. № 2/2013 г., ОСГТК докладчик съдията Борислав Белазелков, както и решение № 101 от 14.03.2011 г. на ОС - Пазарджик по ч. гр. д. № 180/2011 г., ГК 2-ри възз. с-в. докладчик съдията Борислав Илиев.

Срещу жалбата са постъпили писмени възражения от „БАНКА ДСК“ ЕАД /Банката/, ЕИК 121830616, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Московска“ № 19, представлявано от Виолина Маринова Спасова - Главен изпълнителен директор и Доротея Николаева Николова - Изпълнителен директор, действащи чрез пълномощника си Росен Иванов



Петков, упълномощен с пълномощно рег. № 3096 и 3097, том 1, акт 142/30.03.2015 г., заверено от помощник - нотариус Илияна Станоева при нотариус Маргарита Шамлиян, с район на действие – СРС, рег. № 042 на Нотариалната камара, съдебен адрес гр. София, ул. „Цар Калоян“ №1, ет.6.

От името на представляваното от него дружество, излага становище, че съгласно Договор за ипотечен кредит, сключен на 14.08.2007 г., „Банка ДСК“ ЕАД е предоставила на Стефка Иванова Стефанова, [REDACTED], в качеството ѝ на Кредитополучател, кредит в размер на 60 000,00 лева. За обезпечаване на вземането по кредита е учредена договорна ипотека върху следния недвижим имот: апартамент № 6 /шест/, находящ се в урбанизираната територия на гр. Ловеч, общ. Ловеч, обл. Ловеч, ул. „Княз Имеретински“ № 71, жилищен блок „Еньо Костов“, вход „А“, етаж трети, съставляващ самостоятелен обект с идентификационен № 43952.507.782.2.12 /четиридесет и три хиляди деветстотин петдесет и две, точка, петстотин и седем, точка седемстотин осемдесет и две, точка две, точка, дванадесет/ по кадастрална карта на гр. Ловеч, одобрена със заповед № РД - 18-10/17.04.2007 г. от изпълнителния директор на АК-СК-Ловеч, със застроена площ 89.09 /осемдесет и девет цяло и девет стотни/ кв.м., състоящ се от: две спални, дневни, столова с бокс, баня, тоалетна, коридор и тераси. При граници и съседи по нотариален акт: ул. „Княз Имеретински“, Здравко Тодоров, двор, Иван Немски, долу – Милчо Маринов, горе – Милко Милков, заедно с припадащото се мазанско помещение № 6 /шест/ със светла площ 8,35 /осем цяло и тридесет и пет стотни/ кв.м., при граници и съседи по нотариален акт: ул. „Княз Имеретински“, Цочо Василев Йочев, коридор, Дочка Гачева Шошкова и заедно с припадащото се таванско помещение № 6/шест/ със светла площ 8,94 /осем цяло и деветдесет и четири стотни/ кв. м. при граници и съседи по нотариален акт: ул. „Княз Имеретински“, Цочо Василев Йочев, коридор, Дочка Гачева Шошкова заедно с гараж № 4 /четири/ с площ от 19,81 /деветнадесет цяло и осемдесет и една стотни/ кв.м. при граници и съседи по нотариален акт: мазе на Стоянка Василева Йоцова, двор, общо помещение за вторични отпадъци, коридор и заедно с 0,57496 % идеални части за гаража и заедно със 2,68527 % идеални части за жилището от общите части на сградата с идентификационен номер № 43952.507.782.2 /четиридесет и три хиляди деветстотин петдесет и две, точка, петстотин и седем, точка, седемстотин осемдесет и две, точка, две/ и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификационен номер № 43952.507.782 /четиридесет и три хиляди деветстотин петдесет и две, точка, петстотин и седем, точка, седемстотин осемдесет и две, точка, две/ по кадастрална карта на града, при граници и съседи на жилището по кадастрална схема: на същия етаж - № 43952.507.782.1.15, № 43952.507.782.2.13, под обекта № 43952.507.782.2.9,

над обекта № 43952.507.782.2.15, който недвижим имот е подробно описан в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, вписан в Служба по вписванията – Ловеч.

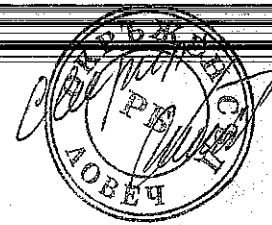
Посочва, че поради настъпило просрочие в обслужването на кредита, със Заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК, са им издадени изпълнителен лист и Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК по ч.гр.д. № 2215/2011 г. по описа на Районен съд - Ловеч. Въз основа на издадените документи са образували изпълнително дело под № 339/2012 г. по описа на ДСИ към Районен съд - Ловеч, което дело в последствие е преобразувано под № 300/2014 г. по описа на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879 на КЧСИ;

Позовава се на чл. 435, ал. 2 от ГПК, като счита, че наведените оплаквания в жалбата не попадат в хипотезите на визираната разпоредба. Изтъква, че основания извън разписаните в правната норма на чл. 435, ал. 2 от ГПК, в това число и по отношение насрочването и провеждането на опис и публична продажба на ипотекирания недвижим имот, не могат да се инвокират от длъжника. Приема, че имотът е секвестрируем, тъй като по отношение на него е учредена в тяхна полза договорна ипотека, която обезпечава вземанията им по отпуснатия банков кредит;

Счита за неправилни доводите на жалбоподателите, че цената на апартамента е определена неправилно и в нарушение на разпоредбите на чл. 468 от ГПК. Посочва, че имотът е изнесен на пет поредни публични продажби от 29.07.2014 г. до сега, като същият е предлаган активно освен от съдебния изпълнител и чрез сайта на Банка ДСК ЕАД на адрес https://dskbank.bg/Page/default.aspx?&xml_id=/bg-BG/About/publicsale/.

Твърди, че Банката предлага обявените за продажба недвижими имоти и през големите портали за продажба на недвижими имоти както <http://www.imot.bg/> където Банка ДСК е регистрирана като корпоративен клиент. Всички тези действия се предприемат за сметка на кредитора и с цел достигане до възможно най широк кръг купувачи и постигане на най-висока продажна цена, като изтъква, че въпреки активното предлагане на имота за период от повече от една година липсата на интерес показва, че е необходимо актуализиране на пазарната цена на имота в съответствие с реалното търсене и предлагане на недвижими имоти в град Ловеч. Посочва, че всяка пазарна оценка представлява по своята същност предположение с известна степен на вероятност за търсенето и предлагането на пазара и тази оценка става действителна едва когато реален купувач предложи да закупи посочения имот на предложената цена.

Предвид изложеното счита, че всички извършени до момента действия от Държавен съдебен изпълнител към Районен съд – Ловеч и ЧСИ Велислав



Петров по посоченото изпълнително дело, са правилни и законосъобразни, а подадената жалба е неоснователна.

Моли съда да остави без уважение подадената от Стефка Иванова Стефанова, Александър Енев Илиев и Александра Александрова Илиева жалба, като неоснователна и да потвърди законосъобразността на извършените до момента изпълнителни действия по изп. д. № 300/2014 г. по описа на ЧСИ Велислав Петров.

По делото са постъпили и мотиви от ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, в които излага, че на основание §3 от ПЗР на ЗЧСИ във връзка с чл. 427 от ГПК, по молба на вискателя "Банка ДСК" ЕАД, чрез юрк. Виолета Спирова, по изпълнително дело № 339/2012 по описа на СИС Ловеч, образувано срещу Стефка Иванова Стефанова [REDACTED] му е предадено за продължаване на изпълнението по него, като е преобразувано под изпълнително дело № 20148790400300.

Изтъква, че е постъпила жалба с вх. № 17519/14.08.2015 г. от Стефка Иванова Стефанова, чрез представител адв. Стефка Пенчева Спиридонова, в която обжалва действията на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, по повод обявена публична продан на ипотекиран имот в полза на вискателя "Банка ДСК" ЕАД, в която жалба сочат, че това е единствен, несеквестируем имот, съгласно чл. 444, ал. 7 от ГПК, както и незаконосъобразно определената начална цена на недвижимия имот.

Посочва, че вещо лице е изготвило оценка на недвижимия имот (стр. 97), от която е образувана началната тръжна цена съгласно чл. 485 от ГПК във вр. с чл. 468 от ГПК. Продавката е изтекла без депозирани наддавателни предложения. Насрочена е нова публична продан - втора, в която началната тръжна цена е определена съгласно чл. 494, ал. 2 от ГПК, като е обявена при начална тръжна цена 80 % от началната тръжна цена на първата публична продан. Втората публична продан отново приключва без депозирани наддавателни предложения.

Изтъква, че след приключилата втора публична продан е изготвена актуализация на оценката от вещо лице (стр. 212), след която и по реда на ГПК са изготвени съответно първа публична продан, която е приключила без наддавателни предложения и насрочена втора публична продан от 25.08.2015 г. до 25.09.2015 г.

Счита, че разпоредбите на ГПК и в частност чл. 485 ГПК във връзка с чл. 468 ГПК, както и чл. 494, ал. 2 от ГПК, относно определянето на началната тръжна цена на недвижимия имот, са спазени.

Относно несеквестируемостта счита, че не може да се твърди такава за недвижимия имот, тъй като по отношение на него е учредена договорна ипотека между страните. Ипотеката обезпечава вземането по отпуснатия

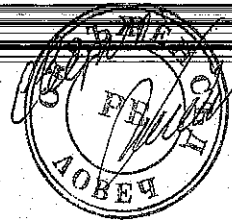
банков кредит, от където следва, че ипотекирания недвижим имот е секвестрируем.

По изложените мотиви счита, че подадената жалба срещу определянето на началната тръжна цена при насрочване на публична продажба, както и несеквестрируемостта на недвижимия имот, е недопустима и неоснователна, тъй като са спазени законовите разпоредби.

Съдът като взе предвид направените възражения в писмената жалба и с оглед доказателствата по делото счита, че жалбата в частта, в която се сочи, че се обжалва уведомлението за обявената публична продажба от страна на ЧСИ е недопустима. Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 2 и ал. 3 от ГПК където лимитативно са посочени изпълнителните действия, които длъжникът може да обжалва не фигурира като процесуална възможност обжалването на уведомлението за обявена публична продажба.

На второ място в жалбата се сочи, че ЧСИ не е взел предвид, че процесния апартамент е несеквестрируем имот като жалбоподателя се позовава на разпоредбата на чл. 444, т.7 от ГПК. В тази част жалбата настоящата инстанция намира за неоснователна, тъй като видно от събраните по делото доказателства процесният имот е ипотекан в основата на договор за ипотечен кредит, сключен на 14.08.2007 г., с който „Банка ДСК“ ЕАД е предоставила на Стефка Иванова Стефанова, [REDACTED], в качеството ѝ на Кредитополучател, кредит в размер на 60 000,00 лева. За обезпечаване на вземането по кредита е учредена договорна ипотека върху недвижимия имот видно от нотариален акт за договорна ипотека за недвижим имот № 167, том IV, рег. № 4193, дело № 556/2007 г. Съгласно разпоредбата на чл. 445, ал.1 от ГПК забраните по чл. 444 от ГПК не могат да се ползват от длъжниците относно вещ върху която е учредена в конкретния казус договорна ипотека, когато вискател е ипотеканния кредитор, както е в настоящия казус.

Като трето основание в жалбата е посочено и че цената, на която е обявен за продажба процесния имот, е нереално ниска и не е съобразена с последните изменения на чл. 455 от ГПК, както и че не е определена при спазване условията на чл. 468 от ГПК. В тази част настоящата инстанция намира жалбата за недопустима, тъй като законодателят не е предвидил процесуална възможност за длъжника да обжалва цената на която е изнесен процесния имот на публична продажба. В тази връзка процесуална възможност на длъжника е предвидена в чл. 435, ал. 3 от ГПК, която предвижда процесуална възможност на длъжника да обжалва постановлението за възлагане, но като процесуално основание за това е предвидено, ако длъжникът счита, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.



С оглед на всичко гореизложено настоящата инстанция намира, че жалбата на Стефка Иванова Стефанова, Александър Енев Илиев и Александра Александрова Илиева от гр. Ловеч, против действия на ЧСИ Велислав Петров по уведомление изх. № 08993/15.07.2015г. по изп. дело № 300/2014 г. за обявена публична продан с изх. № 08993/15.07.2015г. е недопустима в частта, в която е посочено, че се обжалва уведомлението за обявена публична продан, както и в частта, в която се обжалва оценката на недвижимия процесен имот и следва да се остави без разглеждане в тази част. Жалбата в частта, в която се възразява, че се касае за несеквестрируем имот настоящата инстанция намира за неоснователна и следва да се остави без уважение.

По изложените съображения ЛОС

Р Е Ш И :

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на Стефка Иванова Стефанова, Александър Енев Илиев и Александра Александрова Илиева от гр. Ловеч, против действия на ЧСИ Велислав Петров по уведомление изх. № 08993/15.07.2015г. по изп. дело № 300/2014 г. за обявена публична продан с изх. № 08993/15.07.2015г., в частта, в която е посочено, че се обжалва уведомлението за обявена публична продан и в частта, в която се обжалва оценката на недвижимия процесен имот, като **недопустима**.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на Стефка Иванова Стефанова, Александър Енев Илиев и Александра Александрова Илиева от гр. Ловеч, против действия на ЧСИ Велислав Петров по уведомление изх. № 08993/15.07.2015г. по изп. дело № 300/2014 г. за обявена публична продан с изх. № 08993/15.07.2015г., в частта, в която възразява, че се касае за несеквестрируем имот, като **неоснователна**.

РЕШЕНИЕТО в частта, в която жалбата е оставена без разглеждане, като недопустима, подлежи на обжалване пред Апелативен съд – Велико Търново в едноседмичен срок от съобщението на страните.

ПРЕДСЕДАТЕЛ :

1.

ЧЛЕНОВЕ:

2.



