

РЕШЕНИЕ № 3

гр.ЛОВЕЧ, 06.01.2015 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ЛОВЕШКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, гражданско отделение, в закрито съдебно заседание на шести януари две хиляди и петнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ЙОВКА КАЗАНДЖИЕВА
ЧЛЕНОВЕ: ИВАНИЧКА КОНСТАНТИНОВА
ВАСИЛ АНАСТАСОВ

като разгледа докладваното от съдия Константинова в.гр. дело № 634 по описа за 2014 година, за да се произнесе, взе предвид:

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

Подадена е жалба от Божидар Павлинов Богданов, [REDACTED] с адрес: гр.Ловеч, ул."Ген.Скобелев" № 35А против постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено на 20.11.2014 г. от ЧСИ № 879 Велизар Петров с район на действие Окръжен съд-Ловеч по изпълнително дело № 20148790400633.

Жалбоподателят излага, че е длъжник по изпълнителното дело с взыскател „Инвестбанк“ АД. Вземането произхожда от извлечение от счетоводните книги по чл.417, т.2 ГПК, договор за ипотечен кредит на физическо лице без доказване на доход № 16 от 04.04.2008 г. е обезпечено с ипотека върху недвижим имот. Твърди, че с поканата за доброволно изпълнение изх.№ 04868 от 13.V.2014 г. е уведомен за образуваното изпълнително дело, както и че на 04.06.2014 г. ще бъде извършен опис от 10.00 часа. На посочената дата е извършен опис на имота, но не са описани и намиращите се в имота второстепенни постройки и гараж. Изготвена е оценка на имота. Последвали са две публични продажби, но за тях, както и за последвалите (след връчване на поканата за доброволно изпълнение) действия, длъжникът не е бил надлежно уведомен и не е получавал съобщения по делото. Затова счита, че при провеждане на изпълнителната фаза на производството, не са изпълнени изискванията на закона и публичната продажба е незаконосъобразно проведена, тъй като: 1. описът на имота не включва всички налични подобрения в имота; 2. двете продажби не са надлежно разгласени; 3. в качеството си на длъжник не е уведомен за насрочените продажби и съставените от връчващия протоколи не отговарят на изискванията на ГПК; 4. определеният за купувач не е определен при справедливо предложена от него най-висока цена. По този начин, според него, са нарушени правата му да запази имота, като се възползва от възможността да поиска спиране на изпълнението, чрез неговото разсрочване, след внасяне на 30% от дълга, както и да участва надлежно в изпълнителния процес.

Взыскателят- „ИНВЕСТБАНК“ АД е изложил доводи за недопустимост и неоснователност на жалбата в писмени възражения.

Писмени мотиви по обжалваните действия, на основание чл.436 ал.3 от ГПК, е изложил ЧСИ Велислав Петров, рег.№ 879, който счита, че действията са

законосъобразни, тъй като длъжникът е уведомен за насрочения опис и времето на проданта е посочено в изготвения протокол по чл.484, ал.3 ГПК.Проданта е разгласена по надлежния ред, а обявлението е качено на сайта на КЧСИ и на ЧСИ и затова жалбата е неоснователна. Според него е и недопустима, тъй като не е насочена към атакуване на действия, подлежащи на обжалване съгласно чл.435 ГПК.

Ловешкият окръжен съд, като взе предвид доводите на жалбоподателя и доказателствата в приложеното изп.дело № 633/2014 година на ЧСИ № 879 Велизар Петров, с район на действие Окръжен съд-Ловеч, *намира за установено следното:*

Пред ЧСИ е образувано изп. дело № 20148790400633/2014 г. по молба на *кредитора „ИНВЕСТБАНК“ АД*, ЕИК 831663282, гр.София, район „Триадица“, бул.“България” № 85 срещу *длъжника Божидар Павлинов Богданов* от гр.Ловеч. Към молбата, в съответствие с изискването на чл.426 ГПК, е приложен изпълнителен лист от 22.4.2014 г. по ч.гр.д.№ 666/2014 г. на Ловешкия районен съд, издаден по реда на чл.417 и чл.418 ГПК в полза на банката срещу посочения длъжник за сумата 55 544,17 лева главница; 12 667,45 лева просрочена договорна лихва за периода от 27.03.2011 г. до 29.07.2013 г. включително; 8 130,54 лева лихва за забава върху главницата за времето от 26.02.2013 г. до 15.04.2014 г. включително; 508,96 лева такса за управление за 2011,2012 и 2013 г.; 48,00 лева такса за връчване на нотариална покана; законната лихва върху главницата, начиная от 16.04.2014 г. до окончателното изплащане на вземането, а също и 3 221,47 лева съдебно-деловодни разноски по делото.

Взискателят е поискал да бъдат наложени запори върху вземанията на длъжника от трети лица, запори на дружествени дялове, МПС, движими вещи и др., както и възбрани върху недвижими имоти.Поискано е изпълнението да се насочи към недвижим имот, ипотekiран в полза на банката, който да бъде описан и изнесен на публична продан.

Въз основа на искане изх.№ 04871/13.05.2014 г. на ЧСИ е извършено вписване на възбрана на 14.05.2014 г. върху недвижим имот, собственост на длъжника, представляващ ½ ид.част от ПИ с ид.№ 43952.513.862, находящ се в гр.Ловеч, ул.“Ген.Скобелев” № 35А, целият с площ от 462 кв.м. по нотакт № 67,т.7, н.д.№ 759/2006 г. на нотариус рег.№ 139 Н.Хаджикръстева, заедно с първия етаж с предназначение жилище, апартамент с идентификатор № 43952.513.862.1.1 от жилищна сграда с идентификатор № 43952.513.862.1, заедно с 2/3 ид.части от избените помещения от южната страна на сградата със самостоятелен вход и съответните ид.части от общите части на сградата.

На длъжника е връчена лично покана за доброволно изпълнение на 15.05.2014 г., в която е посочено, че при неизпълнение на задължението, ще бъде извършен опис на 04.06.2014 г. от 10.00 ч. на ипотekiрания в полза на взискателя недвижим имот.

Изпратени са и запорни съобщения до банки, с които са наложени запори върху сметки на длъжника, изискано е и удостоверение от НАП за наличието или липсата на задължения и наложени обезпечителни мерки по чл.191, ал.4 ДОПК.

На 04.06.2014 г. ЧСИ е извършил опис на ипотekiрания имот, на който е присъствал и длъжникът и на когото имотът е оставен за управление.Божидар Богданов не е направил възражения.

Прието е заключение на съдебно-техническа експертиза и с разпореждане от 12.06.2014 г. ЧСИ е насрочил публичната продан на имота от 08.07. до 08.08.2014 г. с начална цена 75 000 лева. ЧСИ е изготвил обявление и на 30.06.2014 г. е съставил, на основание чл.487,ал.3 ГПК, протокол за разгласяване на публичната продан, в който е приел, че същата е редовно разгласена.

Поради неявяване на купувачи проданта е обявена за нестанала и с разпореждане от 19.09.2014 г. ЧСИ е насрочил втора публична продан на имота от 14.10. до 14.11.2014 г. при начална цена от 60 000 лева.

С протокол от 23.09.2014 г. насрочената втора публична продан е обявена за редовно разгласена.

На 17.11.2014 г. е изготвен протокол за обявяване на постъпилите наддавателни предложения, на основание чл.492,ал.1 ГПК, от който се установява, че е подадено едно наддавателно предложение - от Марин Спасов Маринов от гр.Летница, който е изявил желанието да закупи имота на цена от 60 000 лева. На 20.11.2014 г. купувачът е внесъл останалата част от продажната цена и ЧСИ е издал постановление за възлагане на имота.

Уведомлението за възлагане на недвижим имот е било връчено на длъжника Божидар Павлинов Богданов на 26.11.2014 г.

Жалбата срещу действията на съдебния изпълнител е подадена в предвидения срок по чл.436,ал.1 от ГПК, поради което *настоящото производство е допустимо.*

Разгледана по същество е *неоснователна* по следните съображения:

Съгласно чл.435, ал.3,предл.трето от ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

Действително, постановлението за възлагане е крайният акт, с който приключва публичната продан, но самата публична продан включва последователни и различни действия на съдебния изпълнител, които не подлежат на самостоятелно обжалване. Затова при обжалване на постановлението за възлагане, следва да бъде проверена и законосъобразността на действията и актовете на съдебния изпълнител и спазването на въведените от законодателя принципи за извършване на публичната продан, насочени към защита интересите както на вискателя, така и на длъжника, а именно - да бъде получена максимално възможната цена на имота, за да бъдат погасени в най-голяма степен задълженията.

Установява се от доказателствата по делото, че на длъжника е връчена призовка за доброволно изпълнение и същият е присъствал на извършения опис на недвижимия имот, предмет на принудителното изпълнение, т.е. той е редовно уведомен за започналото изпълнение.

При определяне на цената ЧСИ е спазил изискването на чл.485 във вр. с чл.468,ал.2 ГПК.Първата публична продан е започнала при цена 75 000 лева, която е 75% от определената от вещото лице пазарна цена на имота от 100 000 лева (чл.468,ал.1 ГПК). Втората продажба е започнала от 60 000 лева, което е 80% от началната цена по първата продан, съгласно чл.494,ал.2 ГПК.

Жалбоподателят обжалва действията на съдебния изпълнител, свързани с оценката на имота, тъй като в нея не са включени и други подобрения в имота, което действие би могло да засегне неговите права. Това възражение, обаче, съдът намира за неоснователно. На публична продан е изнесен имотът, собственост на Богданов, който е бил предмет на договорната ипотека и е описан подробно в нотариален акт № 82,т.Ш, дело № 190/2008 г. на нотариус Нели Хаджикръстева, рег.№ 139 на Нот.камара. Видно от приложената по делото копия от кадастрална карта с данни от КРНИ за поземлен имот с идентификатор 43952.513.862, в него се намират многофамилна двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 124 кв.м. с идентификатор № 43952.513.862.1 и две сгради с идентификационни номера 43952.513.862.2 и 43952.513.862.3 с предназначение хангар, депо, гараж, но като собственици са вписани освен длъжника (с ½ ид.част) и трети лица - Коста Цанков

Енчев и Дешка Лазарова Енчева, притежаващи по на $\frac{1}{4}$ ид.части. Липсват данни за собствеността на второстепенните постройки. Освен това гаражът не представлява принадлежаща част към жилището, а е самостоятелен обект. Поради това невключването му (дори да е собственост на длъжника) в оценката не накърнява правата на страните, тъй като принудителното изпълнение може да се насочи към него, ако сумата от проданта не е достатъчна за удовлетворяване на вискателя и последният поиска това.

Публичната продажба е разгласена по предвидения в закона ред и това се установява от съставения протокол от 30.06.2014 г., който заедно с книгата за насрочената публична продан са изпратени и регистрирани в Ловешкия районен съд, според изискването на чл.487,ал.3 ГПК. Видно от разпореждането на ЧСИ от 19.09.2014 г. първата публична продан е обявена за нестанала, поради което по искане на вискателя е обявена втора публична продан. Тя също е разгласена, което обстоятелство се установява от изготвения на 23.09.2014 г. протокол за разгласяване, регистриран в съда на 24.09.2014 г. Затова възражението на жалбоподателя, че не е бил уведомен, не е основателно.

Не се подкрепят с никакви доказателства и твърденията в жалбата, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно и имотът не е възложен по най-високата предложена цена. Процедурата по наддаване се състои от отправяне на наддавателни предложения до съдебния изпълнител в отговор на поканата за участие, направена с обявлението и е регламентирана в чл.489 и чл.490 от ГПК. Участвалият при насрочената втора продажба наддавач- Марин Спасов Маринов е внесъл определения задатък, подал е наддавателното си предложение в запечатан плик и в него се съдържа посочване на цената с думи и цифри, която е равна на началната. Следователно наддаването е надлежно извършено и тъй като друг наддавач не се е явил, единственият такъв е обявен за купувач на имота по предложената цена. След като Маринов е внесъл и останалата част от цената, съдебният изпълнител е издал постановлението за възлагане.

С оглед изложеното, настоящият състав приема, че обжалваното постановление за възлагане е законосъобразно, поради което жалбата на Божидар Павлинов Богданов е неоснователна и следва да се остави без уважение.

Водим от горното и на основание чл.436,ал.4 ГПК, съдът

Р Е Ш И:

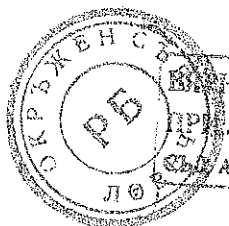
ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на *Божидар Павлинов Богданов*, ЕГН [REDACTED] с адрес: гр.Ловеч, ул."Ген.Скобелев" № 35А, срещу постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено на 20.11.2014 г. от ЧСИ № 879 Велизар Петров с район на действие Окръжен съд-Ловеч по изпълнително дело № 20148790400633.

Решението не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: 

ЧЛЕНОВЕ: 1. 

2. 



ВИДНО С ОРИГИНАЛА
ПРЕД ЛОВЕШКИ ОКРЪЖЕН СЪД
СЪД АДМИНИСТРАТОР 