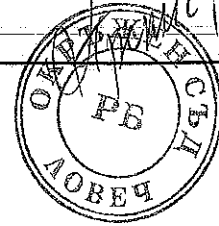


РЕШЕНИЕ № 319

гр. Ловеч, 02.12.2015 година

В ИМЕТО НА НАРОДА

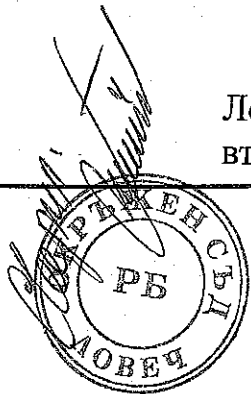


Ловешки окръжен съд наказателна колегия в закрито заседание на втори декември две хиляди и петнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Севда Дойнова

ЧЛЕНОВЕ: 1. Йовка Казанджиева

2. Татяна Митева



При секретаря _____ и в присъствието на
прокурор _____ като разгледа докладваното от съдия Казанджиева
в.гр.д. № 547 по описа за 2015 г. и за да се произнесе съобрази:

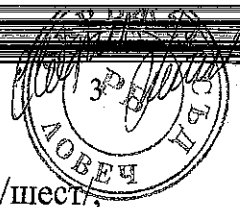
Постъпила е жалба, вх. № 7268/06.11.2015 г. от Стефка Иванова Стефанова, - [REDACTED] с адрес : гр. Ловеч, ул. "Княз Имеретински" № 71, вх. "А", ет.2 ап.6 против постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ Велислав Петров от 05.10.2015г. по изп. дело № 300/2014г. с правно основание чл.435 ал.3 от ГПК. В нея посочва, че Постановлението за възлагане е финализиращ акт на извършена поредна публична продажба 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. Излага, че същия е собственост на Дена Николова Илиева и Иван Стефанов Илиев, като на 19.06.2015г. Дена Николова Илиева е починала, съгласно акт за смърт и удостоверение за наследници № 1988/22.06.2015г. Сочи, че апартаментът към настоящият момент е единствено жилище на Стефка Иванова Стефанова и нейното семейство - Александър Енев Илиев и Александра Александрова Илиева, за което прилага декларация от Стефка Иванова Стефанова и удостоверения за постоянен адрес на посочените лица. С оглед на това счита, че процесния апартамент е несеквестрируем на основание чл. 444 т.7 от ГПК. Сочи, че същата е налице за Александра Александрова Илиева, нейна дъщеря и за Александър Енев Илиев, с когото живее на съпругески начала от 20 години. Излага, че в апартамента живее и собственикът Иван Стефанов Илиев, който е с много напреднала степен на заболяване от паркинсон, за който се грижи тя и който няма друг годен за обитаване жилищен имот.

Излага, че апартаментът е с квадратура от 89.09 кв.м. с мазанско помещение с площ от 8.35 кв.м. и с таванско помещение с площ от 8.94 кв.м, като се продава с гараж с площ от 19.81 кв.м. и се намира в центъра на гр. Ловеч, като към месец май 2015 г. двата имота са оценени на стойност 71 940лв. Сочни, че са обявени за продан на цена 43164лв. Намира, че така определената цена не е съобразена с последните изменения на чл.485 от ГПК. Цената на апартамента не е определена и при спазване условията на чл.468 от ГПК, поради което оспорва извършените действия по обявяване на постъпилите наддавателни предложения и купувач от 28.09.2015г. на ЧСИ. Счита, че началната цена няма нищо общо с реалната цена на имота, като същата има спекулативен характер. Сочни, че първата публична продан е проведена в периода от 29.07.2014г. до 29.08.2014г. с обявена цена за продажба 87120лв, като пазарът на недвижими имоти към момента на продажбата не се е променил съществено, поради което двойно намалената цена на апартамента е явно нереална.

По изложените съображения счита, че са допуснати процесуални нарушения при извършването на последната публична продан, като същата не е съобразена и с обстоятелството, че жилището е несеквестрируемо.

С оглед на гореизложеното моли настоящата инстанция да отмени постановлението за възлагане на описания в жалбата недвижим имот, издадено от частен съдебен изпълнител Велислав Любомиров Петров от 05.10.2015г. по изп. дело № 300/2014 г., като 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 така подадената жалба са депозиран писмени възражения от вискателя по делото - „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 посочва, 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. Сочни, че 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 - 1810/ 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 нот. 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 нот. 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 нот. 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 нот. 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 / 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. Излага, че поради настъпило просрочие в обслужването на кредита,
със Заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК, са
издадени в полза на банката 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 по искане на банката е образувано изпълнително
дело под № 339/2012 г. по описа на ДСИ към Районен съд - Ловеч, което в
последствие е преобразувано под № 300/2014 г. по описа на ЧСИ Велислав
Петров, рег. № 879 на КЧСИ. Сочи, че имота е секвестрируем, тъй като по

отношение на него е учредена в полза на банката договорна ипотeka, която обезпечават вземанията ѝ по отпуснатия банков кредит; Счита, за неправилни доводите на жалбоподателката, че цената на апартамента е определена неправилно и в нарушение на разпоредбите на чл. 468 от ГПК. Излага, че имота е изнасян на пет поредни публични продани от 29.07.2014 г. до настоящия момент, като 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/, като банката предлага обявените за продажба недвижими имоти и през големите портали за продажба на недвижими имоти - <http://www.imot.bg/> където е регистрирана като корпоративен клиент. Изтъква, че 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. Сочи, 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. Излага, че всяка пазарна оценка представлява по своята същност предположение с известна степен на вероятност за търсенето и предлагането на пазара и става действителна когато реален купувач предложи да закупи посочения имот на предложената цена. В допълнение сочи, че жалбоподателката многократно е обжалвала предприетите по отношение на ипотекирания имот изпълнителни действия, твърдейки че същия е несеквестируем. В тази връзка посочва решение № 261 / 08.10.2015 г. по описа на ЛОС, с което поредната жалба на Стефка Иванова Стефанова е отхвърлена изцяло като неоснователна.

По горните съображения моли настоящата инстанция да остави без уважение подадената от Стефка Стефанова жалба като неоснователна и да потвърди законосъобразността на изготвеното постановление за възлагане по ИД № 300/2014 г. по описа на ЧСИ Велислав Петров.

В предвидения от чл. 436 ал. 3 от ГПК ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879 е изложил мотиви в които е посочил, че на основание § 3 от ПЗР на ЗЧСИ във връзка с чл. 427 от ГПК, по молба на възискателя "Банка ДСК" ЕАД, със съдебен адрес: гр. София, ул. "Цар Калоян" № 1, ет. 6, чрез юрк. Виолета Спирова по изпълнително дело № 339/2012 по описа на СИС Ловеч, образувано срещу Стефка Иванова Стефанова ЕГН 7306203077 е предадено на Частен съдебен изпълнител Велислав Любомиров Петров, вписан под рег. № 879 в Камарата на Частните съдебни изпълнители, с адрес на кантората: гр. Ловеч, бул. "България" № 5, ет. 2, за продължаване на изпълнението по него, като е преобразувано в изпълнително дело № 20148790400300. Излага, че във връзка с постъпила жалба с вх. № 20617/19.10.2015 г. от Стефка Иванова Стефанова, в която обжалва постановлението за възлагане на недвижим имот, 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. Соча, че е насрочена нова публична продажба - 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 продажба. Втората публична продажба отново приключва без депозирани наддавателни предложения. Намира, 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. По отношение на направеното възражение за несеквестрируемостта на недвижимия имот счита, че същата е отпаднала с оглед на учредена върху него договорна ипотека.

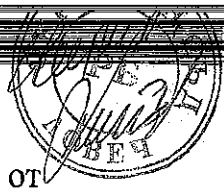
По изложените съображения счита, че подадената жалба срещу определянето на началната тръжна цена при насрочване на публична продажба, както и несеквестрируемостта на недвижимия имот е недопустима и неоснователна, тъй като са спазени законовите разпоредби.

Съдът като съобрази изложеното по-горе и приложените към изпълнителното дело писмени доказателства, приема за установено следното:

Подадената жалба от Стефка Стефанова, [REDACTED] подадена в срока по чл. 436 ал. 1 от ГПК и се явява процесуално допустима, тъй като е насочена срещу подлежащо на обжалване действие на съдия изпълнителя съгласно разпоредбата на чл. 435 ал. 2 и 3 от ГПК – длъжникът може да обжалва насочването на изпълнението върху имущество, което смята за несеквеструемо и постановлението за възлагане, поради това че публичната продажба не е извършена надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена.

От приложените към делото писмени доказателства се установява, че по молба на „Банка ДСК“ ЕАД – гр. София, чрез финансов център – гр. Ловеч, представлявана от пълномощника Весела Тонкова, гл. юристконсулт на „Банка ДСК“ ЕАД – Регионален център – Плевен, упълномощена с пълномощно № 11996/20.10.2011 г. на помощник нотариус Илияна Станоева при Нотариус рег. № 042 Маргарита Шамлян с район на действие РС- София и нотариално заверено пълномощно на съдържанието с № 11997, том 3, акт 54, съдебен адрес – гр. Ловеч, ул. „Търговска“ № 44 с приложен към него изпълнителен лист срещу Стефка Иванова Стефанова, [REDACTED], която следва да заплати на банката сумата от 58899,40 лева – главница, сумата от 7459,35 лева – договорна лихва от 20.04.2011 г. до 07.12.2011 г., сумата от 2045 лева – мораторна лихва от 27.04.2011 г. до 07.12.2011 г., сумата от 180,51 лева заемни такси, ведно със законната лихва върху главницата, начиная от 08.12.2011 г. до окончателното изплащане на вземането, както и разноските по делото, от които 1371,69

лева – държавна такса е образувано изпълнително дело № 339/2012 г. по описа на СИ при Районен съд – гр. Ловеч. С молбата възискателят е направил искане за налагане на възбрана и насрочване на опис върху недвижим имот, собственост на Иван Илиев и Дена Илиева - апартамент № 6, находящ се в урбанизирана територия на гр. Ловеч, община Ловеч, област Ловеч, ул. „Княз Имеретински” № 71, жилищен блок „Еньо Костов”, вх. „А”, етаж трети, съставляващ самостоятелен обект с идентификационен номер № 43952.507.782.2.12 по кадастралната карта на гр. Ловеч, одобрена със заповед № РД-18-10/17.04.2007 г. от Изпълнителния директор на АК – СК – Ловеч, със застроена площ от 89.09 кв. м. състоящ се от две спални, дневна, столова с бокс, баня, тоалетна, коридор и тераси, при граници и съседи по нот. акт – ул. Княз Имеретински”, Здравко Тодоров, двор, Иван Немски, долу – Милчо Маринов, горе- Милко Милков, заедно с припадащото се МАЗАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ № 6, със светла площ 8.35 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, със светла площ 8.94 кв.м. при граници: ул. „Княз Имеретински”, Цочо Василев Йочев, коридор, Дочка Гачева Шошкова и заедно с ГАРАЖ № 4 с площ от 19.81 кв.м. при граници и съседи по нот. акт: МАЗЕ на Стоянка Василева Йоцова, двор, общо помещение за вторични отпадъци, коридор и заедно с 0.57496 % идеални части за гаража и заедно с 2.68527 % идеални части за жилището от общите части на сградата с идентификационен номер № 43952.507.782.2 и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификационен номер № 43952.507.782 по кадастралната 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. Впоследствие по молба на възискателя – „Банка ДСК” ЕАД делото е било предадено на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд – гр. Ловеч и изпълнителното дело е било преобразувано в изп. дело № 20148790400300 по описа на ЧСИ. На 20.06.2014 г. ЧСИ Петров е извършил опис на посочения по-горе апартамент, за което е изготвил и съответния протокол. Била е извършена и оценка на имота от вещо лице, който я определил на стойност 116 600 лева с ефективна дата на оценката 02.07.2014 г. и пазарна адекватност до дата 02.01.2015 г. Впоследствие са били изготвени пет броя обявления за изнасяне на имота на публична продажба, съответно на 29.07.2014 г. до 29.08.2014 г. за сумата от 87120 лева, от 07.10.2014 г. до 07.11.2014 г. за сумата от 69696 лева, от 06.01.2015 г. до 06.02.2015 г. за сумата от 69000 лева/извършена нова оценка от вещо лице през м. ноември 2014 г. ефективна дата 27.11.2014 г., пазарна адекватност 27.05.2015 г. /, обявление за периода от 24.03.2015 г. до 24.04.2015 г. за сумата от 55200



лева, обявление за периода от 10.06.2015 г. до 10.07.2015 г. за сумата от 53955 лева/актуална оценка от вещо лице 71 940 лева, съответно ефективна дата 11.05.2015 г. пазарна адекватност 11.11.2015 г. и обявление от 25.08.2015 г. до 25.09.2015 г. за сумата от 43 164 лева, като за последното обявление са постъпили съответно и три наддавателни предложения. След проведената публична продан ЧСИ с Постановление изх. №12565/05.10.2015 г. е възложил имота на Павлина Иванова Петкова от гр. Ловеч, която е обявена за купувач на същия.

Законодателят в чл. 444 ал. 1 т. 7 от ГПК е посочил основанията, които следва да са налице, за да се приеме, че жилището на длъжника е несеквестрируемо, едно от които е ако длъжникът и никой от членовете на семейството му, с които живее заедно нямат друго жилище. Съгласно разпоредбата на чл. 445 ал. 1 от ГПК от посочената по-горе забрана не могат да се ползват длъжниците относно вещи, върху които е учреден залог или ипотека, когато взискател е заложникът или ипотекарен кредитор. В конкретния казус, видно от приложения към изпълнителното дело нотариален акт, върху описания по-горе имот /собственост на родителите й към момента на сключване на договора/ е учредена втора по ред ипотека. При горните съображения настоящата инстанция приема, че жалбоподателката Стефка Стефанова, както и Иван Илиев, Александър Илиев, Александра Александрова Илиева не могат да се ползват от несеквестрируемостта на единственото жилище описано по-горе.

От приложените към изпълнителното дело писмени доказателства се установява, че на 15.07.2015 г. ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879 с район на действие Окръжен съд – гр. Ловеч е изготвил поредно обявление за изнасяне на публична продан на описания по-горе имот като е обявил, че от 25.08.2015 г. до 25.09.2015 г. – 17.00 часа – края на работното време в Ловешкия районен съд ще се проведе втора публична продан на недвижимо имущество, подробно описано в него, принадлежащо на Стефка Иванова Стефанова, като продажбата ще започне при цена в размер на 43164 лева. Посочил е, че върху имота има учредена договорна ипотека, време за извършване на оглед на жилището, както и че за участие в търга наддаващите следва да внесат предварително по сметката на ЧСИ по изпълнителното дело задатък в размер на 10 % от посочената сума. Последната е определена съгласно правилата на чл. 494 ал. 2 от ГПК. Изготвеното обявление представлява пето по ред и е изготвено при спазване на сроковете по чл. 494 ал. 2 от ГПК, след изтичане на повече от един месец от приключване на предишната продан за периода от 10.06.2015 г. до 10.07.2015 г. и на цена, представляваща 80 процента от началната цена на първата продан/ както бе посочено по-горе вещо лице е определило стойността на имота в размер на 71940 лева, към 11.05.2015 г. с пазарна адекватност до 11.11.2015 г. като е било изготвено обявление за публична продан на имота при цена 53955 лева, съобразно изискванията

на чл. 485 ал. 1 във връзка с чл. 468 от ГПК за периода от 10.06.2015 г. до 10.07.2015 г. и поради факта, че не са постъпили наддавателни предложения е изготвено второ обявление/. От приложения към изпълнителното дело протокол за разгласяване на публична продажба и актове в тази връзка е видно, че то е извършено в съответствие с изискванията на чл. 487 ал. 2 от ГПК, като е било поставено на определеното за това място в кантората на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, публикувано на интернет страницата на Окръжен съд – гр. Ловеч, по местонахождението на недвижимия имот, на определеното за това място пред сградата на Община – гр. Ловеч и в сградата на Районен съд – гр. Ловеч. За участие в наддаването са постъпили три наддавателни предложения, съответно от взискателя по делото „Банка ДСК ЕАД – наддавателно предложение вх. № 8594/25.09.2015 г., 10.00 часа, който не е внесъл задатък с оглед на разпоредбата на чл. 489 ал. 3 от ГПК за сумата от 45000 лева, Павлина Петкова – вх. № 8625/25.09.2015 г., вх. № на задатъка 15268/35250/25.10.2015 г. за сумата от 45 025.50 лева и Марияна Андреева – вх. № 8620/25.09.2015 г. и вх. № на задатъка 52680419/25.09.2015 г. за сумата от 43166,16 лева. По отношение на тях не е налице забраната по чл. 490 ал. 1 и 2 от ГПК и наддавателните предложения не са под началната цена. От приложения към изпълнителното дело протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения и купувач е видно, че имота е възложена на най-високата предложена цена.

При горните съображения настоящата инстанция приема, че жалба, вх. № 7268/06.11.2015 г. от Стефка Иванова Стефанова, - [REDACTED] с адрес : гр. Ловеч, ул. "Княз Имеретински" № 71, вх. "А", ет.2 ап.6 против Постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд – гр. Ловеч, от 05.10.2015г. по изп. дело № 300/2014г. следва да бъде оставена без уважение като неоснователна.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 437 ал. 4 от ГПК, съдът

Р Е Ш И :

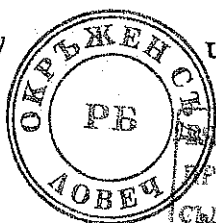
ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба , вх. № 7268/06.11.2015 г. от Стефка Иванова Стефанова, - [REDACTED] с адрес : гр. Ловеч, ул. "Княз Имеретински" № 71, вх. "А", ет.2 ап.6 против постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд – гр. Ловеч, от 05.10.2015г. по изп. дело № 300/2014 г. като неоснователна.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /M/

ЧЛЕНОВЕ: 1. /M/

2. /M/



КОПИО С ОРИГИНАЛА
ОРИ ЛОВЕШКИ ОКРЪЖЕН СЪД
СЪД АДМИНИСТРАТОР