

РЕШЕНИЕ

№ 47

гр. Ловеч, 23.03.....2016 г.



ЛОВЕШКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, гражданско отделение, в закрито съдебно заседание на двадесет и трети март две хиляди и шестнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: СЕВДА ДОЙНОВА

1. ПОЛЯ ДАНКОВА

ЧЛЕНОВЕ:

2. ИВАН ИВАНОВ

като разгледа докладваното от съдия **ИВАНОВ** в.гр. дело № 106 по описа за 2016 година, за да се произнесе, взе предвид:

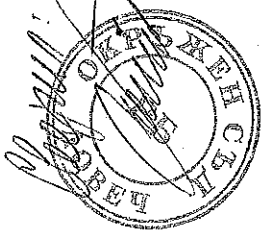
Производството е по реда на чл.435-437 от ГПК.

Подадена е жалба с вх. № 20952/22.10.2015 г. на ЧСИ Велислав Петров, с район на действие ОС – Ловеч, от адвокат Антоанета Василева - САК, София, пълномощник на Йордан Даков Йорданов срещу Постановление за възлагане на недвижим имот, в която моли на основание чл.438 ГПК, публичната продажба да бъде отменена и делото върнато на ЧСИ, за нова продажба на недвижимия имот.

Излага съображения, че след запознаване с изпълнително производство № 20148790400080 е установила, че има многобройни публични продажби, които не са инициирани по надлежния ред. Възражава, че документите, по които се е работило по публичната продажба не са конкретни и актуални, тъй като не е правен опис на имота към последната продажба. Изразява несъгласие със заявената начална цена от частния съдебен изпълнител, като счита, че тази цена е значително занижена с оглед направената експертиза на актуална цена на имота.

На следващо място сочи, че банката е инициирала продажбата, като е посочила повече от един купувач, който е представител на банката, с което действие счита, че банката е осуетила продажбата да бъде извършена от друг купувач, който не е неин представител и по този начин цената прекалено е занижена, което уврежда интересите на доверителя ѝ.

С оглед изложените съображения, моли съда да отмени постановлението за възлагане на недвижимият имот, както и самата публична продажба и да бъде върнато делото за нови съдопроизводствени действия като се инициира и нова публична продажба на процесният имот.



Мотиви по обжалваните действия, на основание чл.436 ал.3 от ГПК, е изложил ПЧСИ Христо Христов, който сочи, че в кантората на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд Ловеч, по молба на "Първа Инвестиционна Банка" АД и въз основа на изпълнителен лист, издаден на 16.02.2011 г., по Гр. д. № 100/2011 г. по описа на Районен съд Тетевен, въз основа на заповед за изпълнение от 16.02.2011 г. е образувано изпълнително дело № 20148790400080 срещу Йордан Даков Йорданов за заплащане на парично задължение.

Посочва, че на 22.10.2015 г. в Кантората на ЧСИ Велислав Петров, с рег. № 879 е депозирана жалба с вх. № 20952 от адв. Антоанета Василева - САК, с адрес: гр. София, ул. „Лавеле" № 20, като пълномощник на длъжника по гореситираното изпълнително дело - Йордан Даков Йорданов против постановление за възлагане на недвижим имот. В жалбата се твърди, че на осн. чл. 438 от ГПК, публичната продажба на ипотекирания в полза на вискателя недвижим имот следва да бъде отменена и делото върнато на ЧСИ, за извършване на нова продажба, изтъквайки следните съображения: многобройни публични продажби, които не са инициирани по надлежния ред, нарушение относно формирането на началната цена на изнесения на публична продажба недвижим имот, изтъквайки, че същата е значително занижена, както и липсата на актуален опис на имота към последната публична продажба, а именно тази от 25.07.2015 г. до 25.08.2015 г. На последно място жалбоподателят смята, че банката е осуетила продажбата като е посочила повече от един купувач, който е представител на банката и по този начин е попречила продажбата да бъде извършена от друг купувач, който не е представител на банката.

С оглед съдържанието на жалбата, излага мотиви по извършените действия по изпълнителното дело, а именно с оглед твърдението, че по делото има извършвани многобройни публични продажби, без същите да бъдат инициирани от вискателя или процесуален представител на банката отбелязва, че всички насрочени публични продажби, съгласно чл. 494 от ГПК са инициирани от „Първа Инвестиционна Банка" АД, Видно от документите, приложени по делото, а във връзка с последната публична продажба от 25.07.2015 г. до 25.08.2015 г. е изпратено съобщение изх. № 06280/21.05.2015 г., /стр.354/, с което банката е уведомена, че има право да поиска извършването на нова публична продажба на имота – предмет на жалбата в едномесечен срок от получаване на съобщението. В законоустановения срок и във връзка с несполуката на публична продажба „Първа Инвестиционна Банка" АД, е депозирала молба с вх. № 10886/26.05.2015 г. /стр. 355/, уведомявайки ЧСИ, че желаят на основание чл.494, ал. 2 от ГПК да бъде определена нова начална цена на недвижимия имот и същия да бъде изнесен на нова публична продажба. Предвид молбата, на основание чл. 485 във връзка с чл. 468, ал. 2 от ГПК е определена



начална цена на имота в размер на 16 500 лв. /шестнадесет хиляди и петстотин/ лева, като продажбата е определена да продължи един месец от 25.07.2015 г. до 25.08.2015 г. Соча, че при упражняване на процесуалното право да бъде поискано определянето на нова начална цена не е необходимо извършването на нов опис, тъй като вече такъв е извършван на 04.06.2012 г. и липсва правно основание за повтаряне на тези процесуални действия. Позовава се на разпоредбата на чл. 435 от ГПК, че длъжникът няма право да обжалва действията на съдебния изпълнител, свързани с определянето пазарната стойност на имота.

На 26.08.2015 г. по изпълнителното дело е съставен протокол за обявяване на наддавателните предложения, /стр. 387/ като на осн. чл.492, ал.1 от ГПК са вписани наддавачите и наддавателните предложения по реда на отваряне на пликите. В протокола е отразено наддавателното предложение на Николай Ненов Николов с вх. № 2827/25.08.2015 г. за сумата от 16 566 лв., а взискателят „Първа Инвестиционна Банка“ АД е участвал с три отделни наддавателни предложения на стойност 17 000 лв., 22 000 лв. и 27 000 лв., като същите са поставени в отделен плик, придружени с молба за участие в проданта. Участието на взискателя в публичната продажба с повече предложения е допустимо /чл.489, ал.2 ГПК/, при положение, че отговаря на изискванията на чл.489, ал.3 от ГПК, тъй като вземането му надвишава размера на сумата на три броя задатъци, според броя на предложенията.

Във връзка с гореизложеното счита, че е спазено изискването на цитираната разпоредба.

Соча, че с протокола от 26.08.2015 г. за купувач на процесния имот е обявен взискателят с най-високото наддавателно предложение с вх. № 2826/25.08.2015 г. за сумата от 27 000 лв. /двадесет и седем хиляди лева/. Не е използвана предвидената в чл.492 ал.2 от ГПК, възможност за устни наддавателни предложения. След постъпването на две молби от „Първа Инвестиционна Банка“, с които същата се отказва от направените наддавателни предложения с вх. №2825/25.08.2015 г. за сумата от 22 000 лв.и вх. № 2826/25.08.2015 г. за сумата от 27 000 лв. ЧСИ с протокол обявява отново за купувач „Първа Инвестиционна Банка“ АД въз основа на първото наддавателно предложение /17 000 лв./ и съответно издава постановление за възлагане на тази цена.

На 08.10.2015 г. от 10,00 часа на осн. чл. 462 от ГПК Частния съдебен изпълнител предявява изготвеното разпределение по изпълнително дело № 20148790400080, като за това страните са надлежно уведомени /стр. 413, стр. 414, стр. 418. В протокола/стр. 420/ на взискателя-купувач е оказано, че на осн. чл. 495 във връзка с чл. 461 ГПК въз връзка с извършено прихващане следва да внесе сума в размер на 1 858,61 лв., като следва да бъде наредена в едноседмичен срок от разпределението. Същата е внесена в законоустановения срок.

Във връзка с гореизложеното счита, че е спазена цялата нормативно предписана процедура по ГПК за обявяване на купувач, който е предложил следващата най-висока цена, спазени са всички изисквания на закона и е не са увредени интересите на нито един участник в изпълнителното производство. Изхождайки от това, счита, че жалбата е процесуално недопустима, а по същество и неоснователна.

По реда на чл. 436, ал. 3 от ГПК жалбата е изпратена до „Първа Инвестиционна Банка“ с 831094393, със съдебен адрес: гр. Велико Търново“, ул. Бачо Киро № 5, чрез юрк. „Кремена Веселинова Ванкова /стр. 454/ и в законустановения срок не е депозирано възражение от взискателя.

Ловешкият окръжен съд, като взе предвид доводите на жалбоподателя и доказателствата в приложеното изп.дело № 20148790400080 по описа на ЧСИ Велислав Петров, с район на действие ОС – Ловеч, намира за установено следното:

Изпълнителното производство по делото е образувано в съответствие с чл.426 от ГПК, на основание молба на "Първа Инвестиционна Банка" АД и въз основа на изпълнителен лист, издаден на 16.02.2011 г., по Гр. д. № 100/2011 г. по описа на Районен съд Тетевен, въз основа на заповед за изпълнение от 16.02.2011 г. На л. 73 от изпълнителното дело е приложено заключение на лицензиария оценител Румен Минчев, съгласно което стойността на имота към 02.07.2012 г. възлиза на 60 500 лева. На л. 116 е приложено уведомление до жалбоподателя Йордан Йорданов за насрочена публична продан от 25.02.2014 до 25.03.2014 г. На л. 117 е приложен протокол за разгласяване на публичната продан. На л. 185 от делото е приложен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения, както и на стр. 189 е приложено постановление, съгласно което „ПИБ“ АД е обявена за купувач за сумата от 45 400 лева. На л. 191 е приложено уведомление на „ПИБ“ АД София, с което са уведомили ЧСИ, че се отказват от депозираното от тях наддавателно предложение и не желаят имота да им бъде възложен за посочената по-горе сума. На л. 197 е приложено уведомление за нова публична продан от 22.06.2014 г. до 22.07.2014 г. за сумата от 36 300 лева, на процесния имот. На л. 202 е приложен протокол за разгласяване на публичната продан. На л. 205 е приложено уведомление за обявена публична продан до длъжника Йорданов. На л. 216 от делото е приложено постановление на ЧСИ, видно от което процесният имот е възложен на „ПИБ“ АД София за сумата от 36 500 лева. На л. 218 е приложена молба от „ПИБ“ АД София, съгласно която уведомяват ЧСИ, че се отказват от наддавателното предложение и не желаят имотът да им бъде възложен на тази сума. На л. 220 и сл. е приложен доклад за актуализация на пазарната оценка на недвижимия имот. На л. 232 е депозирано заключението, видно от което пазарната стойност на имота е 44 020 лева, към 01.08.2014 г. На л. 247 е приложено уведомление за обявена публична продан до длъжника



Йорданов за времето от 30.08.2014 до 30.09.2014 г., като цената на имота е 33 015 лева. На л. 251 е приложено наддавателно предложение на „ПИБ“ АД – София за сумата от 33 200 лева. На л. 255 е приложен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения, а на л. 259 е приложено постановление, с което ЧСИ е обявил „ПИБ“ АД София за купувач на процесния имот за сумата от 33 200 лева. На л. 261 е приложена молба от „ПИБ“ АД София, съгласно която е уведомен ЧСИ, че се отказват от наддавателното си предложение и не желаят процесния имот да им бъде възложен за сумата от 33 200 лева. На л. 272 е приложен протокол за разгласяване на публична продан насрочена от 02.11.2014 г. до 02.12.2014 г. На л. 276 е приложено уведомление за обявяване на публична продан до длъжника Йорданов за времето от 02.11.2014 г. до 02.12.2014 г., като началната цена на имота е определена на сумата от 26 412 лева. На л. 280 е приложено наддавателно предложение от „ПИБ“ АД София за участие в публична продан за сумата от 26 510 лева. На л. 285 е приложен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения, а на л. 289 приложено постановление, съгласно което ЧСИ е обявил за купувач „ПИБ“ АД София за сумата от 26 510 лева. На л. 291 е депозирана молба, с която „ПИБ“ АД София са уведомили ЧСИ, че се отказват от наддавателното предложение и не желаят имота да им бъде възложен на посочената стойност. На л. 293 е приложена молба от „ПИБ“ АД София, с която и във връзка с нестаналата публична продан на основание чл. 494, ал. 1 и 2 от ГПК е направено искане да се извърши нова продан при начална цена 80% от началната цена при първата продан. На л. 304 е депозирано уведомление до длъжника Йорданов, съгласно което същият е уведомен, че е насрочена нова публична продан от 17.01.2015 г. до 17.02.2015 г. за сумата от 22 500 лева. На л. 308 е приложено наддавателно предложение на „ПИБ“ АД – София за сумата от 30 000 лева. На л. 316 от делото е приложено постановление, съгласно което ЧСИ е обявил „ПИБ“ АД София за купувач за сумата от 30 000 лева. На л. 318 е депозирана молба, съгласно която „ПИБ“ АД София са уведомили ЧСИ, че се отказват от наддавателното си предложение и не желаят да им бъде възложен имота за посочената сума. На л. 330 е приложено уведомление за обявена публична продан до длъжника Йорданов, съгласно което е насрочена нова такава за времето от 12.04.2015 г. до 12.05.2015 г. На л. 336 е приложено наддавателно предложение на „ПИБ“ АД – София за сумата от 28 200 лева. На л. 341 е приложено наддавателно предложение на „ПИБ“ АД – София за сумата от 18 100 лева. На л. 346 е приложен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения, видно от който първото наддавателно предложение е от „ПИБ“ АД София за сумата от 28 200 лева. Второто наддавателно предложение също е от „ПИБ“ АД София за сумата от 18 100 лева. На л. 350 е приложено постановление за обявяване като купувач на „ПИБ“ АД София за сумата от 28 200 лева. На л. 352 е приложено уведомление от „ПИБ“ АД София, че се отказват от

наддавателното си предложение и не желаят да им бъде възложен имота за тази сума. На л. 367 е приложено уведомление до длъжника Йорданов за обявяване на нова публична продажба за времето от 25.07.2015 до 25.08.2015 г. за сумата от 16 500 лева. На л. 375 е приложено наддавателно предложение на „ПИБ“ АД София за сумата от 17 000 лева. На л. 380 е приложено друго наддавателно предложение отново от „ПИБ“ АД София за сумата от 22 000 лева. На л. 384 е приложено друго наддавателно предложение отново от „ПИБ“ АД София за сумата 27 000 лева. На л. 393 от делото е приложена молба от „ПИБ“ АД София, съгласно която е посочено, че същите се отказват от наддавателното предложение за сумата от 27 000 лева, както и че не желаят имотът да им бъде възлаган. На л. 394 е приложена отново молба от „ПИБ“ АД София, с която са уведомили ЧСИ, че се отказват от наддавателното предложение за сумата от 22 000 лева и не желаят да им бъде възложен имотът за посочената сума. На л. 400 е приложен протокол, съгласно който ЧСИ, вземайки предвид отказите на „ПИБ“ АД София, с които са се отказали от наддавателните предложения за сумите от 27 000 и 22 000 лева, ЧСИ В. Петров е обявил „ПИБ“ АД София за купувач на процесния недвижим имот за сумата от 17 000 лева.

Съгласно разпореждане на съдията докладчик по настоящото дело от 21.03.2016 г. до ЧСИ В.Петров е изискано постановление за възлагане на процесния недвижим имот, което е изпратено с придружително писмо с изх. № 046900/22.03.2016 г., като видно от постановлението за възлагане на недвижим имот от 13.10.2015 г. процесният имот е възложен на „ПИБ“ АД София за сумата от 17 000 лева.

С оглед установената фактическа обстановка, подробно посочена по-горе, настоящата инстанция счита, че депозираната жалба е основателна, тъй като както се сочи в същата са налице действително многобройни публични продажби, като определено не е налице актуална оценка на недвижимия имот преди последната публична продажба. Както вече се посочи и по-горе актуална оценка, респ. заключение за стойността на имота е налична към 01.08.2014 г., след която дата, както се възразява и в жалбата и както беше описано подробно и по-горе, са налице няколко публични продажби без да е извършвана актуална оценка на недвижимия имот. И по-точно, както вече се посочи и по-горе на л. 232 е депозирано заключението, видно от което пазарната стойност на имота е 44 020 лева, към 01.08.2014 г. На л. 247 е приложено уведомление за обявена публична продажба до длъжника Йорданов за времето от 30.08.2014 до 30.09.2014 г., като цената на имота е 33 015 лева. На л. 251 е приложено наддавателно предложение на „ПИБ“ АД – София за сумата от 33 200 лева. На л. 255 е приложен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения, а на л. 259 е приложено постановление, с което ЧСИ е обявил „ПИБ“ АД София за купувач на процесния имот за сумата от 33 200 лева. На л. 261 е приложена молба от „ПИБ“ АД София, съгласно



която е уведомен ЧСИ, че се отказват от наддавателното си предложение и не желаят процесния имот да им бъде възложен за сумата от 33 200 лева. На л. 272 е приложен протокол за разгласяване на публична продан насрочена от 02.11.2014 г. до 02.12.2014 г. На л. 276 е приложено уведомление за обявяване на публична продан до длъжника Йорданов за времето от 02.11.2014 г. до 02.12.2014 г., като началната цена на имота е определена на сумата от 26 412 лева. На л. 280 е приложено наддавателно предложение от „ПИБ” АД София за участие в публична продан за сумата от 26 510 лева. На л. 285 е приложен протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения, а на л. 289 е приложено постановление, съгласно което ЧСИ е обявил за купувач „ПИБ” АД София за сумата от 26 510 лева.

На л. 293 е приложена молба от „ПИБ” АД София, с която и във връзка с нестаналата публична продан на основание чл. 494, ал. 1 и 2 от ГПК е направено искане да се извърши нова продан при начална цена 80% от началната цена при първата продан. В молбата обаче не е направено искане, респ. ЧСИ не е назначил нова експертиза, тъй като новата трета по ред продан законодателят не определя за начална цена по-нисък процент от началната цена на първата или втората продан, нито пък по-нисък процент от стойността на веща, както прави това за първите две продани, а изисква определяне на нова първоначална цена. Нови правила или критерии от съдебния изпълнител не са уредени, поради което следва да се приеме, че новата начална цена ще се определи отново по правилото на чл. 468 от ГПК. Невъзможността имотът да се продаде на първата и втората продан явно сочи, че при определяне на неговата стойност (за нуждите на първата продан) не са съобразени средните пазарни цени за съответния район, характеристиката, вида и състоянието на конкретния имот или използваните начини (напр. пазарен приходен и др.) и методи на остойностяване (напр. метод на пазарните аналози, на приходните, метод за определяне на ликвидна цена и др.) не са подходящи. Тези обстоятелства и изминали период от време от актуализацията на оценката на имота до искането за новата трета по ред продан, каквото се явява искането на „ПИБ” АД София, посочено на л. 293, налагат да се отчетат отново реалните условия на пазара на недвижими имоти в съответния район, състоянието и вида на имота, способността имотът да се продаде в сравнително кратки срокове, да се съобразят евентуално настъпилите инфлационни процеси и други пазарни фактори при определяне стойността на имота по реда на чл. 468, ал.2 ГПК и определяне на нова пазарна цена за третата продан по правилото на чл. 468, ал.1 от ГПК от съдебния изпълнител, в който смисъл поначало е и разпоредбата на чл. 494, ал. 2 от ГПК. Нещо повече, както вече се посочи и подробно изброено по-горе, ЧСИ не само, че не е изпълнил това си задължение, а и е извършил още няколко публични продани, отново без определяне на нова начална цена.

Предвид на всичко гореизложено настоящата инстанция намира жалбата за основателна, тъй като в конкретния казус от страна на ЧСИ е нарушена разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК и по-точно, предвид на посочените нарушения ЧСИ е нарушил задължението си да извърши наддаването при публичната продажба надлежно. /вж. ТР № 2/2013 г. публ. на 26.06.2015 г. на ОСГТК на ВКС/

С оглед посочените съображения следва да бъде отменено постановлението за възлагане на недвижим имот от 13.10.2015 г. на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд Ловеч, с което същият е възложил върху "Първа Инвестиционна Банка" АД процесния недвижим имот, а именно: поземлен имот 295 /двеста деветдесет и пет/ в кв. 19 по плана на с. Гложене, с площ от 116 кв.м., от които 80 кв.м. застроена площ и 36 кв.м. незастроена площ, за който ПИ е отреден УПИ III-294, 295 /три за двеста деветдесет и четири и двеста деветдесет и пет/ в кв. 19 по ПУП на с. Гложене, при граници както следва: главна улица, площад, Дамян Попов, двор на Йото Данев и при граници по скица № 65/13.06.2007 г. на Община Тетевен, както следва: от две страни улици; УПИ VII-282 и Румяна Христова Дешева, ведно с построената в имота двуетажна масивна жилищна сграда, с маза със застроена площ от 80 кв.м. ведно с всички подобрения в имота.

Колкото до направеното в жалбата възражение, че от страна на „ПИБ“ АД София при извършените многобройни публични продажби са посочили повече от един купувач, който е представител на банката и който според жалбоподателя осуетява продажбата да бъде извършена на друг купувач настоящата инстанция намира същото за неоснователно, тъй като видно от разпоредбата на чл. 489, ал. 2, изр. второ от ГПК наддавачът може да направи повече наддавателни предложения.

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

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ постановление за възлагане на недвижим имот от 13.10.2015 г. на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд Ловеч, по изп. д. № 20148790400080, с което е възложен върху "Първа Инвестиционна Банка" АД процесния недвижим имот, а именно: поземлен имот 295 /двеста деветдесет и пет/ в кв. 19 по плана на с. Гложене, с площ от 116 кв.м., от които 80 кв.м. застроена площ и 36 кв.м. незастроена площ, за който ПИ е отреден УПИ III-294, 295 /три за двеста деветдесет и четири и двеста деветдесет и пет/ в кв. 19 по ПУП на с. Гложене, при граници както следва: главна улица, площад, Дамян Попов, двор на Йото Данев и при граници по скица № 65/13.06.2007 г. на Община Тетевен, както следва: от две страни улици; УПИ VII-282 и Румяна Христова Дешева, ведно с построената в имота двуетажна масивна

жилищна сграда, с маза със застроена площ от 80 кв.м. ведно с всички подобрения в имота

и **ВРЪЩА** делото на Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд Ловеч, за продължаване на съдебно изпълнителните действия.

Решението не подлежи на обжалване на основание чл.437, ал.4 от ГПК.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

101

1.

101

ЧЛЕНОВЕ:

2.

101

