



РЕШЕНИЕ 4

град Ловеч, 13.01.2021 година

В ИМЕТО НА НАРОДА

ЛОВЕШКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, гражданска колегия, в закрито заседание на двадесет и седми януари, две хиляди двадесет и първа година, в състав :

ПРЕДСЕДАТЕЛ : МИЛЕНА ВЪЛЧЕВА

- ЧЛЕНОВЕ :**
- 1. ТАТЯНА МИТЕВА**
 - 2. ВАСИЛ АНАСТАСОВ**

като разгледа докладваното от съдия **АНАСТАСОВ В.Гр.д. № 11** по описа за **2021** година, за да се произнесе, съобрази :

Делото е образувано по жалба вх. № 67/13.01.2021 г. от адв. [име], с от САК, пълномощник на [име], с

ЕГН [име] и [име], с ЕГН [име]

с адрес за призоваване : гр.София ул. „Клокотница“ № 2 А,

Бизнес център, ет.1 офис 4, трети лица - ипотекарни длъжници по изп. дело № 20188790401060, по описа на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879 с район на действие Окръжен съд - Ловеч, срещу Постановление на ЧСИ Велислав Петров от 19.11.2020 г. за възлагане на недвижим имот по по изп. дело № 20188790401060.



Твърди, че на 30.11.2020 г. като пълномощник на третите лица ипотекарни длъжници [име] и [име] за [име] ва по изп. дело № 20188790401060 по описа на ЧСИ В. Петров, с писма на „М и БМ Експрес“ с № R 7100013375465 и № R 7100013375466 е получила уведомление за възлагане на недвижим имот по горепосоченото изп. дело, като с последното ЧСИ е уведомил доверителите й, че е проведена публична продажба на описания с протокол от 24.08.2018 г. недвижим имот, а именно:

Поземлен имот, находящ се в с.Гумушник, общ.Троян, обл.Ловеч с пълен, индентификатор 18109.159.37 / забележка - „словом“ невярно е посочен „четири три нула осем девет“/ в с.Гумушник, обл.Ловеч по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрен със Заповед № РД-18-32/07.04.2009 г. на Изп. директор на АГКК, с площ от 1 262 кв. м., трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване - ниско застрояване /до 10м/, при съседни : имоти №, №

18109.159.36, 18109.159.115, 18109.159.38, 18109.159.103, ЗАЕДНО с построената в имота СГРАДА с индентификатор 18109.159.37.1 /забележка – отново „словом“ невярно е посочен „четири три нула осем девет“/ със застроена площ 127 кв.м., представляваща двуетажна еднофамилна жилищна сграда, както и, че на 19.11.2020 г. е изготвено постановление за възлагане на недвижимия имот на купувач ... Маринов.

Излага, че доверителите ѝ не са доволни от горесцитираното постановление за възлагане на недвижим имот, което в установения от закона срок обжалват пред съда.

Относно допустимостта на жалбата изтъква, че доверителите ѝ не са трети лица в хипотезата на чл.435, ал.4 от ГПК, респ. имат процесуално качество на длъжници в изпълнителното производство, съгласно т. 2 от Тълкувателно решение № 4 от 11.03.2019 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2017 г. на ОСГТК.

Относно основателността на жалбата твърди, че доверителите ѝ считат, че оценката на имота, извършена по изпълнителното дело е силно занижена и не отговаря на пазарните условия, предвид вида и размера както на поземления имот, така и на построената в него двуетажна масивна жилищна сграда, както и на подобренията и приращенията в имота, което е повлияло на цялата публична продан и ги уврежда имуществено.

Твърди, че според доверителите ѝ наддаването по извършената публична продан не е извършено надлежно, като по този начин е осуетено имуществото да бъде възложено по най-високата предложена и достигната цена, което представлява нарушение на чл.435, ал.3 предл. последно от ГПК.

В заключение моли съда да отмени обжалваното постановление като неправилно и незаконосъобразно.

В законоустановения срок е постъпило писмено възражение от вискателя - „Алианц Банк България“ АД, с адрес : гр.Плевен, ул. „Цанко Церковски“ № 16 чрез юрисконсулт ... Владова, с което предлага на съда да остави същата без уважение, тъй като счита, че жалбата се явява неоснователна и недопустима. Намира за несъстоятелни твърденията на длъжниците, че не им е била дадена възможност за защита.

Твърди, че в жалбата не са посочени конкретни нарушения на закона и в частност на действията на ЧСИ, че същият не може да носи отговорност за променените пазарни условия, в които продажната стойност на имота представлява по-малка стойност от тази заплатена от кредитополучателя.

Относно оценката на имота, приета от ЧСИ, счита, че длъжниците е следвало да сигнализират съдебния изпълнител, че стойността на имота е значително по-висока и да поискат от последния нова оценка, като заплатят съответната такса за това. Твърди, че такова действие от страна на длъжниците не е имало, същите са били редовно уведомени за насрочената

публична продан и съответно за начална цена на имота, но пак не са предприели никакви действия.

Итъква, че основанията за обжалване посочени в частната жалба са различни от тези, визирани в хипотезата на чл.435, ал.2 и ал.3 от ГПК, поради което следва жалбата да бъде оставена без уважение поради липса на правно основание, даващо възможност на длъжниците при извършване на публична продан да обжалват изцяло действията на съдебния изпълнител, излага съображения в тази връзка.

В заключение предлага на съда да остави частната жалба без уважение, тъй като същата е недопустима и неоснователна, претендира да им бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 /сто/ лева.

Писмени мотиви по обжалваните действия на основание чл.436, ал.3 от ГПК е изложил ПЧСИ Христо Христов при ЧСИ Велислав Петров, който счита, че действията му са правилни и законосъобразни. Предлага на съда да остави жалбата без уважение, като неоснователна и недоказана.

Настоящата инстанция като съобрази постъпилата жалба и събраните по делото доказателства, намира за установено следното :

Изпълнително дело № 20188790401060 по описа на ЧСИ Велислав Петров е образувано на 02.04.2018 г. по молба на „Алианц Банк България“ АД, с ЕИК 128001319 и въз основа на изпълнителен лист, издаден на 06.03.2018 г., по гр.д. № 46/2016 г. по описа на Окръжен съд – Ловеч срещу длъжника „Л _____“ ООД - в несъстоятелност, с ЕИК _____, за заплащане на парично задължение. Изпълнителното дело е образувано на основание чл.426 и сл. от ГПК във вр. с чл.637, ал.6, т.3 от ОЗ, тъй като след откриване на производството по несъстоятелност е недопустимо образуването на нови съдебни производства срещу длъжника, освен за парични вземания, обезпечени с имущество на трети лица, както е в настоящия случай, защото ипотекираното имущество не е включено в масата на несъстоятелността.

Покана за доброволно изпълнение с изх. № 07830/03.04.2018 г. с дата за опис на ипотекираното имущество до длъжника „ _____“ ООД - в несъстоятелност, чрез синдика _____ в е получена на 10.04.2018 г. съгласно приложената по делото обратната разписка /л.46/. Уведомление за опис на недвижимо имущество с изх. № 07834/03.04.2018 г. до ипотекарния длъжник I _____ е получено лично от последния на 04.04.2018 г., съгласно приложената по делото обратната разписка /л.52/. Уведомление за опис на недвижимо имущество с изх. № 07836/03.04.2018 г. до ипотекарния длъжник _____ е получено на 04.04.2018 г. от съпруга й _____, който се е съгласил да го приеме на осн. чл.46, ал.1 и ал.2 от ГПК, съгласно приложената по делото обратната разписка /л.53/.

Съгласно ТР № 2 от 26.06.2015 г. по тълк. дело № 2 от 2013 г. по описа на ВКС, ОСГТК са били изпратени уведомления до обезпечените кредитори „РАЙФАЙЗЕНБАНК БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, „РАЙФАЙЗЕН ЛИЗИНГ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД и Национална агенция за приходите за насрочения опис на ипотекираното имущество.

На 24.04.2018 г. от 09:30 часа в с. Гумошник, обл. Ловешка е бил извършен опис /л.83-84/ по реда на чл. 483 и сл. от ГПК на ипотекираното в полза на взискателя недвижимо имущество, а именно :

Поземлен имот, находящ се в с. Гумощник, общ. Троян, обл. Ловеч, с пълен идентификатор № 18109.59.37 /четири три нула осем девет точка едно пет девет точка три седем/, в с. Гумощник, обл. Ловеч, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-32/07.04.2009 г. на Изп. директор на АГКК, с площ от 1 262 кв.м. /хиляда двеста шестдесет и два кв.м./, трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, при съседни имоти №, № 18109.159.36, 18109.159.115, 18109.159.38, 18109.159.103, ЗАЕДНО с построената в този имот СГРАДА с идентификатор № 18109.159.37.1 /четири три нула осем девет точка едно пет девет точка три седем точка едно/ със застроена площ 127 кв.м. /сто двадесет и седем кв.м./, представляваща двуетажна еднофамилна жилищна сграда. Описът е бил извършен в присъствието на посочените в Протокола лица - ипотекарният длъжник _____, пълномощникът на взискателя _____ и инж. _____ в качеството ѝ на вещо лице /лицензиран оценител/. На лист 10 от изп. дело е приложено Удостоверение за идентичност на обект на кадастъра, издадено от СГКК - гр. Ловеч, касаещо процесния имот, от което е видно неколкочкратната промяна на идентификатора на ипотекирания имот и на находящата се в него сграда.

С Решение № 150/13.07.2018 г. на Окръжен съд - Ловеч по В.гр.д. № 192/2018г. /л.107-109/ обжалваните изпълнителни действия на ЧСИ по делото са били потвърдени.

Въз основа на Обезпечителна заповед от 18.05.2018 г. /л.103/, издадена по гр.д. № 705/2018 г. по описа на Ловешкия районен съд изпълнителното производство по изп. дело е било спряно по отношение на ипотекираното в полза на взискателя недвижимо имущество, за което е бил изготвен нарочен Протокол /л.104/.

На основание постъпила молба от взискателя с вх. № 06362/18.02.2020 г., ведно с приложени Определение № 295/14.03.2019 г. на ЛРС по гр.д. № 705/2018 г. и Определение № 69 на ЛОС по ч.гр.д. № 32/2020 г. /л.110 – 112/ изпълнителното производство по делото е било възобновено.

Вземайки предвид изминалия голям период от време от извършване на описа - 24.04.2018 г. и депозиране на молбата от взискателя за последващи изпълнителни действия /близо две години/, както и целта да се

изготви актуална пазарна оценка на ипотекираното имущество, с резолюция от ЧСИ /л.110/ е бил насрочен оглед на процесния имот.

На 10.03.2020 г. от 10:30 часа в с. Гумощник, общ. Троян е бил извършен оглед /л.130 – 131/ на ипотекирания недвижим имот в присъствието на ипотекарния длъжник [име] и лицензиран оценител [име]. Изрично в Протокола за оглед е посочено, че на основание чл.484, ал.3 от ГПК изготвената оценка ще бъде предявена на страните на 27.03.2020 г. от 10:00 часа в кантората на ЧСИ Велислав Петров.

След отмяна на извънредното положение в Република България и отпадане на законовите ограничения, в периода от 14.08.2020 г. до 14.09.2020 г. е била проведена публична продажба на имота по реда на чл.487 от ГПК, като същата е обявена за нестана поради липсата на постъпили наддавателни предложения, за което е бил съставен протокол /л.165/.

Въз основа на молба от вискателя „Алианц Банк България“ АД, чрез юрисконсулт [име] а с вх. № 42188/17.09.2020 г. /л.167/ в периода от 16.10.2020 г. до 16.11.2020 г. е била насрочена и проведена нова публична продажба на ипотекирания имот по реда на чл.494 и сл. от ГПК, за която страните по изп. дело са били надлежно уведомени.

Въз основа на Протокол от 17.11.2020 г. за обявяване на постъпилите наддавателни предложения и купувач /л.196-199/ за купувач на процесния недвижим имот е бил обявен [име] Маринов от гр.Ловеч за сумата в размер на 96 740 /деветдесет и шест хиляди седемстотин и четиридесет/ лева поради постъпило едно единствено наддавателно предложение. В законоустановения двуседмичен срок купувачът е довнесъл останала част от сумата, поради което и на осн. чл.496 от ГПК е било изготвено Постановление за възлагане с изх. № 27154/19.11.2020г. /л.206/, предмет на обжалване по настоящото дело.

Жалбата е подадена от ипотекарните длъжници [име] и [име], които съгласно т.2 от Тълкувателно решение № 4 от 11.03.2019 г. на ВКС по тълк. дело № 4/2017г., ОСГТК, тъй като са учредили ипотека върху свой недвижим имот, имат процесуалното качество на длъжници в изпълнителното производство. Сторили са това в законоустановения срок, предвид което жалбата им е процесуално допустима.

Разгледана по същество, същата се явява неоснователна.

Според разпоредбата на чл.435, ал.3 от ГПК длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане при следните хипотези, а именно : наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно и имуществото не е възложено по най - високата предложена цена. Ето защо, визираните две основания очертават рамките на проверката, която съдът, с оглед релевантите в жалбата възражения следва да извърши по отношение на атакуваното действие. В процесната жалба не са посочени

конкретни доводи в подкрепа на нито едно от двете основания. С оглед обстоятелството, че първото основание е широко формулирано, са дадени разяснения в т.8 от ТР № 2/26.06.2015 г. по тълк. дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, в която е посочено, че част от наддаването са единствено действията във връзка с подадените тайни предложения и тези, осъществени при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка, каквото не е провеждано в настоящия случай поради едно - единствено публично наддавателно предложение. В тази връзка връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане.

В конкретния случай не е имало наддаване след отваряне на наддавателните предложения, поради което за такъв порок не може да става дума, защото е постъпило само едно - единствено наддавателно предложение и няма как кандидат - купувачът да наддава над цената, която самият той е предложил. Имуществото е възложено надлежно по най-високата предложена цена, а именно - 96 740 /деветдесет и шест хиляди седемстотин и четиридесет/ лева, защото няма постъпили други наддавателни предложения по отношение на процесния недвижим имот. Обявеното за купувач лице е внесло в срока по чл.492, ал.3 от ГПК предложената от него цена.

Жалбоподателите възразяват, че цената на имота е занижена, но видно от доказателствата по делото същите не са се възползвали от предоставената им възможност да оспорват пазарната оценка на процесния имот по реда на чл.485, ал.2 от ГПК, за което са били надлежно уведомени /л.130 – 131, л.138/. На етап изготвено постановление за възлагане на недвижим имот тази процесуална възможност е преклудирана, като жалбоподателите са били редовно и надлежно уведомявани за всички извършени изпълнителни действия, включително и за проведените публични продани на ипотекрираното имущество.

От изложеното дотук следва, че жалбата се явява неоснователна, поради което следва да се остави без уважение.

Съдът намира, че при този изход на спора пред настоящата инстанция, в полза на вискателя „Алианц Банк България“ АД, с ЕИК 128001319, с адрес : гр.Плевен, ул. „Цанко Церковски“ № 16 следва да бъдат присъдени претендираните от него разноски, в размер на 100 /сто/ лева, представляващи разноски за юрисконсултско възнаграждение съгласно чл.23, т.4 от Наредбата за заплащането на правната помощ, които следва да се възложат в тежест на ипотекрираните длъжници -

И и а

Водим от гореизложеното и на основание чл.437, ал.1 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на адв. [] а от САК, пълномощник на [] в, с Л. [] 65 и [] - Уст. [], с Л. [] с адрес за призоваване : гр.София ул. „Клокотница“ № 2 А, Бизнес център, ет.1 офис 4, трети лица - ипотекарни длъжници по изп. дело № 20188790401060, по описа на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879 с район на действие Окръжен съд - Ловеч, срещу Постановление на ЧСИ Велислав Петров от 19.11.2020 г. за възлагане на недвижим имот по изп. дело № 20188790401060, като неоснователна.

ОСЪЖДА [] рас [] и []

- с горните данни да заплатят на „Алианц Банк България“ АД, с ЕИК 128001319, с адрес : гр.Плевен, ул. „Цанко Церковски“ № 16 сумата от 100 /сто/ лева, представляващи разноски за настоящата инстанция.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ : /m/

ЧЛЕНОВЕ : 1 /m/

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПРИ ЛОВЕШКИ ОКРЪЖЕН СЪД

СЪД АДМИНИСТРАТОР: []

СЪДЕБНИЯТ АКТ Е ВЛЯЗЪЛ

В СИЛА НА : 27.09.2021

Съдия: []

