Р Е Ш Е Н И Е

№ 43

гр. ЛОВЕЧ, 05.03.2019 г.

ЛОВЕШКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, граждански състав, в открито заседание на пети февруари две хиляди и деветнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: СЕВДА ДОЙНОВА
ЧЛЕНОВЕ: ЕВГЕНИЯ ПАВЛОВА
КРИСТИАН ГЮРЧЕВ-мл.съдия

при участието на секретар Галина Аврамова като разгледа докладваното от мл. съдия Гюрчев в.гр.д. № 3 по описа за 2019 г. на Окръжен съд - Ловеч, и за да се произнесе съобрази:

Производството е по чл. 435 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба с вх. № 38022 от 06.12.2018 г. от , в качеството й на ипотекарен длъжник, депозирана чрез процесуалния й представител адв. Станислав Стефанов от АК-Ловеч, срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 23.11.2018 г. на ЧСИ Велислав Петров, постановено по изпълнително дело № 270/2014 г. Според жалбоподателя публичната продан и съпътстващите я действия са извършени неправилно при нарушение на материалния закон и при съществени нарушения на процесуалните правила, като наддаването не е извършено надлежно и имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Счита, че съдебният изпълнител не е определил начална цена съобразно разпоредбата на чл. 485 от ГПК, като по този начин е увредил интересите на кредитора и длъжника. Твърди, че не е била спазена и процедурата за изготвяне на обявление и неговото разгласяване. Акцентира се, че имотът е единствено жилище на жалбоподателката и нейния съпруг, както и на обстоятелството, че бил продаден на много ниска цена. На база гореизложеното счита, че публичната продан и постановлението следва да бъдат отменени. Претендира направените в настоящото производство съдебно-деловодни разноски.

В законоустановения срок е постъпило възражение от взискателя „ИНВЕСТБАНК“ АД, в което се излагат подробни мотиви за неоснователността и недопустимост на въззивната жалба. Счита, че обхвата на съдебната проверка по обжалваното действие е ограничена само относно законосъобразността на действията, свързани пряко с наддавателната процедура или са годни да повлияят върху възможността на имуществото да постигне най-висока продажна цена, но не и тези по подготовката на

проданта. Твърди се, че от приложените по делото доказателства е видно, че публичната продан е извършена законосъобразно.

По делото са изготвени и приложени подробни мотиви от ЧСИ Велислав Петров, в които е изложено, че жалбата е допустима, но неоснователна.

В съдебно заседание жалбоподателят се явява лично и с адв. Станислав Стефанов от АК-Ловеч, като изразява становище, че поддържа жалбата.

Жалбата е подадена от длъжник, в срока по чл. 436, ал. 1 от ГПК, срещу подлежащо на обжалване действие на съдия изпълнител-постановление за възлагане, поради което се явява редовна и процесуално допустима. Неоснователно е направеното възражение от страна на взискателя, че същата е недопустима, тъй като жалбоподателят е ипотекарен длъжник, а видно от чл. 435, ал. 3 от ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжник – в тази насока Решение № 165 от 19.05.2015 г. на ВКС, постановено по гр. д. № 7232/2014 г. на IV ГО на ВКС и Решение № 378 от 05.11.2013 г., постановено по гр. д. № 5625/2013 г. на IV ГО на ВКС.

Като обсъди събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност и взаимовръзка и като съобрази доводите и становищата на страните, настоящият съдебен състав приема за установено следното:

Изпълнително дело № 270/2014 г. на ЧСИ Велислав Петров, с рег. № 879 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – Ловеч, е образувано срещу , по молба на „Инвестбанк“ АД, като е приложен Изпълнителен лист от 27.01.2014 г., издаден по ч. гр. д. № 859 по описа за 2014 г. на Районен съд – Троян във връзка със Заповед № 50/27.01.2014 г. за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК, за заплащане на парични суми, произтичащи от ипотечен кредит и направените в заповедното производство разноски.

С молбата за образуване на изпълнителното дело взискателят е насочил изпълнението към ипотекирания в негова полза недвижим имот, като е поискал налагане на възбрана, извършване на опис и изнасяне на публична продан /т. I, л. 1 от изп. дело/. Към молбата е приложен и нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижимия имот, вписана в Имотния регистър към Агенцията по вписванията, в полза на „Инвестбанк“ АД /т. I, л. 6 от изп. дело/. Едновременно с изпращане на поканата за доброволно изпълнение на длъжника е била наложена възбрана, вписана в Имотния регистър към Агенцията по вписванията при РС-Троян на 13.03.2014 г., под № 68, том I, дв. вх. рег. № 496/2014 г. /т. I, л. 52 от изп. дело/, на ипотекирания недвижим имот, находящ се в село Орешак, община Троян, област Ловеч, собственост на , а именно: поземлен имот

с кадастрален № 53707.505.196, по кадастралната карта на селото одобрена със Заповед № РД-18-58 от 04.09.2006 г. на Изпълнителния Директор на Агенция по кадастъра-Ловеч, изменена със Заповед № КД-14-11-5 от 23.03.2007 г. на Началник Служба по кадастъра-Ловеч, с площ по нотариален акт от около 1000 кв. м. и с площ по екипа № 373 от 30.03.2007 г. на Служба по кадастъра-Ловеч от 1092 кв. м., с трайно предназначение-урбанизирана и начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10 м.) при съседи: ниско застрояване (до 10 м.), № 53707.505.197; нива, № 53707.505.266; ниско застрояване (до 10 м.), № 53707.505.195; за второстепенна улица, №53707.504.395; ведно с построените в имота: едноетажна масивна сграда № 53707.505.196.1, със застроена площ 66 кв. м.; едноетажна масивна сграда № 53707.505.196.2, със застроена площ 32 кв. м.; едноетажна масивна сграда № 53707.505.196.3, със застроена площ 76 кв. м.; едноетажна масивна сграда № 53707.505.196.5, със застроена площ 48 кв. м.; двуетажна паянтова сграда № 53707.505.196.6, със застроена площ 191 кв.м., както и всички подобрения в имота. Поканата за доброволно изпълнение с изх. № 02127/04.03.2014 г. е била връчена на и на на 20.03.2014 г. по реда на чл. 44, ал. 1, изр. последно от ГПК, защото адресатът е отказал да се разпише на разписката /том, I, л. 104 от изп. дело/.

На 25.03.2014 г. бил извършен опис на горепосочения недвижим имот, като затова бил съставен протокол /т. I, л. 114 от изп. дело/. По делото са били изготвени девет заключения на вещо лице за пазарната оценка на процесния недвижим имот /л. 123, 176, 227, 278, 360, 393, 448, 599 и 650/, като в последната оценка е била в размер на 32 500 лв. Процесният имот е бил изнасян на публична продан последователно, както следва: 02.05-02.06.2014 г., 18.07.-18.08.2014 г., 24.10.-24.11.2014 г., 09.01.-09.02.2015 г., 25.04.-25.05.2015 г., 10.07.-10.08.2015 г., 07.11.-07.12.2015 г., 22.01.-22.02.2016 г., 13.05.-13.06.2016 г., 12.08-12.09.2016 г., 19.11.-19.12.2016 г., 13.02.-13.03.2017 г., 07.07.-07.08.2017 г., 30.09.-30.10.2017 г., 16.03.-16.04.2018 г., 23.06.-23.07.2018 г. и 12.10.-12.11.2018 г.

С уведомление е било съобщено на за последната публична продан и факта, че началната цена на имота е била определена в размер на 26 000 лв. /том II, л. 674, 675 и 676 от изп. дело/. В срока за продажба е посъпило едно наддавателно предложение от за сумата в размер на 26 008 лв., като бил внесен и дължимия задък в размер на 2600 лв. На 13.11.2018 г. бил обявен за купувач и му бил даден двуседмичен срок да изплати сумата, което той сторил в срок /том II, л. 691 от изп. дело/. На 23.11.2018 г. с постановление процесният имот му бил възложен.

При така установената фактическа обстановка настоящата съдебна инстанция приема от правна страна следното:

Разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК предоставя възможност за защита чрез обжалване от длъжника на процесуално незаконосъобразни

действия на съдебния изпълнител при провеждане на публичната продан, като целената защита би могла да се постигне ако се установи, че наддаването не е било извършено надлежно или че имуществото не е възложено на най-високата предложена цена. Тези две основания очертават рамките на проверката, която съдът, с оглед релевираните в жалбата възражения, следва да извърши по отношение на атакуваното действие. С оглед на факта, че първото основание е широко формулирано, са дадени разяснения в т. 8 ТР № 2/26.06.2015 г. по тълк. дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, в които 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. Що се касае до поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта, последните са действия, които подготвят проданта, но не са част от наддаването, поради което излизат извън обхвата на настоящото производство.

В процесния случай се установи, че на 14.09.2018 г. е било изготвено експертно заключение, видно от което е прието, че пазарната стойност на имота е в размер на 32 000 лв. В изготвеното обявление за насрочена публична продан за времето от 12.10.-12.11.2018 г. била определена начална цена в размер на 26 000 лв., представляваща 80 % от стойността на имота. На 21.09.2018 г. жалбоподателят лично получил уведомление с копие от оценката на имота. В срока за продажбата е постъпило само едно наддавателно предложение от [redacted] с цена 26 008 лв., като в срок бил внесен и дължимия задатък. След изплащане на пълния размер на сумата имотът му бил възложен. Така видно от изложеното и съобразявайки разясненията, дадени в тълкувателното решние, съдът счита, че извършената публична продан е законосъобразна, доколкото са спазени разпоредбите на чл. 489, 490 и 492 от ГПК, а именно участвалият наддавач е внесъл дължимият задатък в срок и е направил валидно наддавателно предложение. Доколкото в тази публична продан е участвало само едно лице, на което е възложен имотът, наведените твърдения, че имуществото не е било възложено на най-високата цена, се явяват неоснователни.

Що се касае до наведените в жалбата възражения, касаещи изготвената от експерата оценка, същите се явяват неотносими към предмета на настоящото производство. Следва да се посочи, че в чл. 485, ал. 2 от ГПК е предвиден специален ред за оспорване на заключението на експерта, от който жалбоподателят е можел да се възползва, но не го е сторил. По отношение на останалите изложени възражения, а именно, че имотът бил възложен на много ниска цена и длъжниците се намирали в изключително затруднено положение, следва да се посочи, че те също са неотносими към настоящото производство, доколкото съдът проверява единствено законосъобразността на обжалваното действие. Настоящата инстанция отчита, че действително е налице значително разминаване както между

оценката на имота от взискателя при отпускане на кредита, така и от начално определената оценка на експерта, и цената, на която е продаден, но същото е обяснимо с оглед на обстоятелството, че имотът е бил обявяван шестнадесет пъти на публична продан преди да бъде успешно продаден. Видно от л. 669-673 от изпълнителното дело неоснователно е и направеното възражение, че съдебният изпълнител не е изпълнил процедурата по разгласяване на публичната продан, като съдът отново акцентира, че това действие не е обект на проверка в настоящото производство.

С оглед изхода на спора искането за присъждане на разноски от страна на жалбоподателите се явява неоснователно и следва да бъде оставено без уважение.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 437, ал. 2 и 4 от ГПК, Окръжен съд-Ловеч

Р Е Ш И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на в качеството на ипотекарен длъжник по изп. дело 270/2014 г. по описа на ЧСИ Велислав Петров, срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 23.11.2018 г., като неоснователна.

Решението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /п/

ЧЛЕНОВЕ:

1/п/

2./п/

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА ПРИ ЛОВЕШКИ ОКРЪЖЕН СЪД.

СЪД.ДЕЛОВОДИТЕЛ:

РЕШЕНИЕТО ВЛИЗА В ЗАКОННА СИЛА НА 05.03.2019 Г.

СЪД.ДЕЛОВОДИТЕЛ: **ОКРЪЖЕН СЪДИЯ:**