Р Е Ш Е Н И Е

№ 269

гр. ЛОВЕЧ, 28.11.2019 г.

Окръжен съд-Ловеч, граждански състав, в закрито заседание на двадесет и осми ноември, две хиляди и деветнадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ПОЛЯ ДАНКОВА
ЧЛЕНОВЕ: ИВАНИЧКА КОНСТАНТИНОВА
КРИСТИАН ГЮРЧЕВ-мл.съдия

като разгледа докладваното от мл. съдия Гюрчев в.гр.д. № 624 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 жалба на , з – ипотекарен длъжник по изп. дело № 20148790401016, против Постановление за възлагане на недвижим имот с идентификатор № 73198.512.158, находящ се в гр. Троян, ул. „Христо Смирненски“ № 50. Сочи, че обжалваното постановление не му е било връчено, като вместо това на 24.09.2019 г. процесуалния му представител – адв. от АК – София, е получил Уведомление за възлагане на недвижими имот. Счита, че липсата на надлежно уведомяване на длъжника представлява съществено нарушение на процесуалните правила, водещо до нищожност на обжалваното постановление. Твърди, че публичната продан не е била проведена при достатъчна публичност и разгласяване, което е възпрепятствало и възможността имотът да се продаде на по-висока цена. В тази насока релевира, че в обявлението не са отбелязани и извършените в имота подобрения - голяма тераса на втория етаж и каскаден басейн, както и че изготвената оценка е нереалистично занижена. Сочи, че сграда, намираща се в недвижимия имот се явява единствено жилище за семейството му, поради което и не подлежи на секвестеруемост. Моли публичната продан да се отмени поради допуснатите съществени нарушения при нейното провеждане и разгласяване.

В законоустановения срок е постъпило възражение от „ “ АД в качеството му на взискател, като оспорва изцяло жалбата. Сочи, че изложеното от жалбоподателя е извън предмета на настоящото производство, доколкото касае единствено действия, подготвящи публичната продан и наддаването по нея, но не и действия по провеждане на самата продан. Твърди, че в настоящото производство не може да се оспорва оценката на имота, за което е предвиден отделен ред. Сочи че върху имота

има учредена ипотека, което изключва предвидените в закона ограничения за несеквестируемост. Моли жалбата да бъде оставена без уважение, а постановлението да се потвърди като правилно и законосъобразно.

Съдебният изпълнител е изготвил подробни мотиви, като изразява становище за неоснователност на жалбата.

Жалбата от е подадена от лице с правен интерес – длъжник и ипотекарен длъжник, в законоустановения седем дневен срок по чл. 436, ал. 1 от ГПК – жалбоподателят е бил уведомен за възлагането на 24.09.2019 г. /л. 805 от делото/, а жалбата е изпратена по пощата на 01.10.2019 г. /видно от п.к., намиращо се на л. 813 от делото/, срещу действие, подлежащо на обжалване – постановление за възлагане, като е заплатена държавна такса за разглеждането □, поради което се явява редовна и процесуално допустима. Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

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 № 20114340400733/2011 г. по описа на ДСИ при Районен съд Троян Анета Йонкова е образувано по молба на „. " АД срещу „. " ЕООД и - солидарни длъжници, във връзка със задължения, произтичащи от два изпълнителни листа, издадени съответно на 17.10.2011 г. по гр.д. № 41025/2011 г. и на 02.11.2011 г. по ч.гр.д. № 41026/2011 г. Към молбата е приложен Нотатиален акт за учредяване на договорна ипотека № 198, рег. № 1454, том I, дело № 153/2007 г., вписан с вх. № 775/2007 г., Акт № 86, том I, видно от който вземанията на банката са обезпечени с ипотека върху следния недвижим имот: поземлен имот с площ 249 кв. м., намиращ се в парцел XXIV, кв. 60 по кадастралния и регулационен план на града, одобрен със Заповед № РД 12-553/1981 г., при граници: землищна граница, имот № 1309, имот № 1311, заедно с построената в имота двуетажна масивна жилищна сграда.

На 29.12.2018 г. на е връчена Покана за доброволно изпълнение.

По молба на дружеството взискател от 12.08.2014 г. на основание чл. 427 от ГПК делото е препратено на ЧСИ Велислав Петров , с рег. № 879 и район на действие Окръжен съд – Ловеч, като е преобразувано под нов номер – 20148790401016 /л.196 от делот/. На 10.11.2014 г. Д С е уведомен лично за извършеното преобразуване.

С Постановление от 03.02.2012 г. съдебният изпълнител е наложил възбрана върху поземлен имот с идентификатор 73198.512.158, находящ се в гр. Троян, с площ 249 кв. м., заедно с жилищна сграда с идентификатор

73198.512.158.1 с площ 57 кв. м., вписана на 03.02.2012 г. под № 29, том I, дв. рег. № 146/2012 г.

На 30.10.2012 г. е извършен опис на процесния недвижим имот, за което длъжникът е надлежно уведомен. При описа е съставен протокол и е изготвен доклад за пазарна оценка /л. 59 от изп. дело/.

По делото са изготвени седем експертни заключения за пазарната оценка на процесния недвижим имот /л. 61, 318, 360, 390, 415, 535 и 685/, като в последната оценка пазарната стойност на имота е определена в размер на 38 750 лв. Във връзка насочване на изпълнението към процесния имот са проведени публични продани през следните периоди: 12.02. - 12.03.2013 г., 26.03.-26.04.2013 г., 15.11.-15.12.2014 г., 20.03.-20.04.2015 г., 27.06.-27.07.2015 г., 08.01.-08.02.2016 г., 08.07.-08.08.2016 г., 14.10.-14.11.2016 г., 27.01.-27.02.2017 г., 05.05-05.06.2017 г., 09.06.-09.07.2018 г., 03.11.-03.12.2018 г., 25.02.-25.03.2019 г. като всичките са приключили неуспешно поради липса на заинтересовани лица за закупуване на имота.

Във връзка с последната продан, проведена в периода 29.06.-29.07.2019 г., явяваща се втора публична продан, доколкото по проведената първа публина продан в периода 25.02.-25.03.2019 г. не се е явил купувач, съдебният изпълнител е изготвил обявление /л. 712 от делото/, акт, удостоверяващ, че на 07.06.2019 г. е поставено обявление на определеното за това място в кантората на съдебния изпълнител и е публикувано на интернет страницата на Окръжен съд – Русе и Камарата на частните съдебни изпълнители /л. 708 от делото/, Протокол за разгласяване на публична продан от 12.06.2019 г. /л. 717 от делото/, акт, от който се удостоверява, че – призовкар при ЧСИ Велислав Петров, на 12.06.2019 г. е поставил обявление на определеното за това място в Районен съд – Троян /л. 718 от делото/, акт, от който се удостоверява, че – призовкар при ЧСИ Велислав Петров, на 12.06.2019 г. е поставил обявление на определеното по местонахождение на имота /л. 719 от делото/ и акт , от който се удостоверява, че – призовкар при ЧСИ Велислав Петров, на 12.06.2019 г. е поставил обявление на определеното за това място в Община Троян /л. 720 от делото/. Уведомления за насрочената продан са изпратени и на взискателите „ “ АД, получено на 11.06.2019 г., и „ “ АД, получено на 14.06.2019 г., както и на длъжника Д С , като не се представя доказателство, кога е получил уведомлението.

Видно от изготвения Протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения, намиращ се на л. 732 от делото, във връзка с проведената публична продан за периода 29.06.-29.07.2019 г. е констатирано постъпило едно наддавателно предложение от в размер на 28 000 лв., като е внесен и дължимия задатък в размер на 2790 лв. /л. 731 от делото/. Така на 30.07.2019 г. за купувач е обявена , като е предоставен двуседмичен срок за изплащане на остатъка от дължимата сума.

На 09.08.2018 г. е заплатила по сметка на съдебния изпълнител сума в размер на 25 210 лв., като основание на платежната операция е посочено „закупуване на имот“ /л. 761 от делото/.

На 09.08.2019 г. поземлен имот с идентификатор 73198.512.158 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Троян, одобрени със Заповед РД-18-11/20.04.2007 г. на Изпълнителния директро на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Троян, ул. „Христо Смирненски“ № 50, с площ 249 кв. м., трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване до 10 м., при граници и съседи: имот № 73198.512.364, имот № 73198.512.157, имот № 73198.512.159, ведно с построената в имота жилищна сграда с идентификатор № 73198.512.158.1, със застроена площ: 57 кв.м., брой етажи 2, предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, е възложен на /л. 762 от делото/.

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. Доколкото първото основание е широко формулирано, Върховният касационен съд е дал разяснения в т. 8 от 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 на съда и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на пълния срок за това и действията на страните с право на изкупуване, както и действията на съдебния изпълнител и наддавачите 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 проверката по настоящото производство.

В процесния случай по безспорен начин се установи, че на 22.01.2019 г. е изготвено експертно заключение, видно от което пазарната стойност на имота е определена в рамер на 38 750 лв. Проведената публична продан за времето от 29.06. до 29.07.2019 г. се явява втора, доколкото по първата, проведена в периода 25.02.-25.03.2019 г., не се е явил купувач, поради което на основание чл. 494, ал. 2 от ГПК началната цена следва да се определи в размер на 90 % от определената начална цена по първата публична продан - 31 000 лв. Видно от изготвеното обявление процесният имот е бил обявен за

публична продан при начална цена съобразена с горепосоченото, а именно 27 900 лв. В срока на продажбата е постъпило само едно наддавателно предложение от за сумата от 28 000 лв., като в срок е внесен дължимият задатък, представляващ 10 % от началната цена, а именно 2790 лв. В законоустановения двуседмичен срок е заплатила остатъка от дължимата сума в размер на 25 210 лв. и съдебният изпълнител е изготвил постановление, с което □ възложил имота. Така видно от изложеното и съобразявайки разясненията, дадени в тълкувателното решние, съдът счита, че извършената публична продан е законосъобразна, тъй като са спазени разпоредбите на чл. 489, 490 и 492 от ГПК, а именно предложената цена не е под началнато определената, не я надвишава с повече от 30 %, участвалият наддавач е лице, което има право да участва в проданта, тоест не е от кръга на лицата по чл. 490, ал. 1 от ГПК, нямащи право да участват в проданта, внесъл е дължимият задатък в срок и е заплатил дължимият остатък в срок. Доколкото в публичната продан е участвало само едно лице – , на което е и възложен имотът, наведените твърдения, че имуществото не е било възложено на най-високата предложена цена, се явяват неоснователни.

Що се касае до останалите наведени в жалбата възражения, въззивният съд счита, че същите са извън предмета на настоящото производство, но за прецизност ще ги обсъди. Така неоснователно се явява възражението на длъжника, че съдебният изпълнител е допуснал съществено нарушение на процесуалните правила, като не му е връчил постановлението за възлагане. По делото е приложено уведомление, установяващо, че на 24.09.2019 г. процесуалният представител на длъжника е бил надлежно уведомен за възлагането, поради което, а и видно от така депозираната жалба, длъжникът не е бил лишен от правото си да се защити срещу незаконосъобразни действия на съдебния изпълнител, а именно да подаде жалба по чл. 435, ал. 3 от ГПК. На следващо място в чл. 485, ал. 2 от ГПК е предвиден специален ред за оспорване на експертното заключение, от който жалбоподателят е следвало да се възползва ако е смятал, че вещото лице е посочило неправилна оценка. Настоящото производство не позволява съдът да извършва проверка на експертното заключение, а още по-малко да проверява дали при извършването на оценката експертът е съобразил направените подобрения в имота. Разминаването между пазарната стнойност, определена при първата оценка, и цената, на която е продаден процесният имота, е обяснимо с оглед на обстоятелството, че имотът е изнасян тринадесет пъти на публична продан преди да бъде успешно продаден. Без да влиза в полемика с изложеното от жалбоподателя, съдът счита, че видно от л. 712-720 от делото съдебният изпълнител е спазил процедурата по разгласяване на публичната продан, като отново акцентира, че това не е обект на проверка в настоящото производство. Неоснователно е и възражението, че процесният имот се явява несеквестируема вещ, тъй като е единствено жилище за

длъжника и семейството му. Към молбата за образуване на изпълнителното дело е представен нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, видно от който вземанията на взискателя са обезпечени с учредена ипотека върху процесния имот. В чл. 445, ал. 1 от ГПК е предвидено, че забраните по чл. 444, между които действително в т. 7 попада и насочването на изпълнението към единственото жилище на длъжника и семейството му, не се прилагат за кредитора, в чиято полза е учредена ипотеката, какъвто е и процесният случай. По отношение на твърденията на жалбоподателя, че в имота се намира сграда-лятна кухня, която не е ипотекирана и същата се явява единствено жилище за него и семейството му, е следвало да се защити по реда на чл. 435, ал. 2, т. 2 от ГПК, доколкото изложеното не попада в предмета на проверката по чл. 435, ал. 3 от ГПК.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 437, ал. 1 и 4, Окръжен съд - Ловеч

Р Е Ш И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на Д С – длъжник и ипотекарен длъжник по изп. дело № 20148790401016, против Постановление за възлагане на недвижим имот от 09.08.2019 г. на ЧСИ Велислав Петров, с рег. № 879, с район на действие Окръжен съд – Ловеч, като неоснователна.

Решението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:…/п/ ЧЛЕНОВЕ:1/п/

2./п/

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА ПРИ ЛОВЕШКИ ОКРЪЖЕН СЪД.

СЪД.ДЕЛОВОДИТЕЛ:

РЕШЕНИЕТО Е ВЛЯЗЛО В ЗАКОННА СИЛА НА 28.11.2019 Г.

СЪД.ДЕЛОВОДИТЕЛ: **ОКРЪЖЕН СЪДИЯ:**