

РЕШЕНИЕ

№ 16

гр. Ловеч, 31.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ в закрито заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЕВГЕНИЯ ПАВЛОВА

Членове: ЙОВКА КАЗАНДЖИЕВА
ИВАНИЧКА
КОНСТАНТИНОВА

като разгледа докладваното от ЙОВКА КАЗАНДЖИЕВА Въззивно гражданско дело № 20214300500307 по описа за 2021 година

С Определение №595/20.12.2021 г. , постановено по в.ч.гр. дело № 432/2021 г. Апелативен съд – гр. Велико Търново е отменил Определение № 479/28.07.2021 г. постановено по в.гр.д. № 307/2021 г. на Окръжен съд – гр. Ловеч и го е върнал на същият съд за продължаване на съдопроизводствените действия с произнасяне по същество на жалбите.

Предмет на съдебното производство е постъпила е жалба вх. № 1234/19.04.2021 г. от ИВ. К. П. от гр. Троян, община Троян, област Ловеч, ул. „Вежен“ № 49А, с ЕГН: *****, чрез пълномощника си адвокат АП. Д. Ч. от АК - Ловеч, със съдебен адрес: гр. Троян, ул. „Христо Ботев“ № 194А против Постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено по изп. д. № 20218790400024 по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с район на действие: ЛОС, с рег. № 879 на КЧСИ, на основание чл. 435 ал. 3 от ГПК.В същата излага подробни съображения, като сочи, че срещу доверителят му е образувано изпълнително дело № 24/2021 год. по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с рег. № 879 на КЧСИ, с район на действие: Окръжен съд – Ловеч. Вискател по изпълнителното дело е „Обединена българска банка“ АД, като първоначално същото е било образувано под № 323/2011 год. по описа на Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд - гр. Троян и впоследствие, по молба на вискателя, е прехвърлено на основание § 3 от ПЗР на ЗЧСИ във вр. с чл. 427 от ГПК при Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, като е преобразувано под № 24 по описа му за 2021 год. Соци, че като ипотечарни длъжници по делото са конституирани и лицата К. ИВ. П. и М. ИВ. Т. - като наследници на покойните си родители Пена Цанкова П.а, с ЕГН: *****, починала на

18.09.2009 год. и ИВ. К. П., с ЕГН: *****, починал на 06.05.2010 год. Изтъква, че вземанията на вискателя са обезпечени с учредената в негова полза договорна ипотека с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с рег. № 4837/27.12.2007 год., Акт № 177, том III, д. 3850/2007 год. на Служба по вписванията - гр. Троян, подновена с Молба с дв. рег. № 3819/20.11.2017 год., Акт 191, том II на Служба по вписванията - гр. Троян. по отношение на недвижим имот, а именно: 1/2 ид.ч. /една втора идеална част/ от Поземлен имот с идентификатор 73198.506.204 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Троян, община Троян, област Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-11/20.04.2007 год. на Изпълнителния директор на АГКК. Адрес: гр. Троян, ул. „Вежен“ № 49, Площ: 554 кв.м. /петстотин петдесет и четири квадратни метра/ заедно със следните сгради, които попадат върху имота: 1. Цялата двуетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.1, с предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна; 2. Цялата едноетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.3, с предназначение: Селскостопанска сграда; 3. Цялата едноетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.4, с предназначение: Хангар, депо, гараж. Сочи, че към процесното изпълнително дело е присъединено изпълнително дело № 23/2021 год. по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с рег. № 879 на КЧСИ, с район на действие: Окръжен съд - Ловеч, по което длъжник отново е ИВ. К. П., а вискател - „Обединена българска банка“ АД, прехвърлено от ДСИ при Районен съд – гр. Троян. Изтъква, че вземанията на вискателя са обезпечени с учредена в негова полза договорна ипотека, с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с рег. № 1226/18.04.2007 год., Акт № 145, том I, д. 921/2007 год. на Служба по вписванията - гр. Троян, подновена - с Молба с дв. рег. № 596/15.03.2017 год., Акт 107, том I на Служба по вписванията - гр. Троян, по отношение на ЧАСТ от гореописания недвижим имот, а именно:

- ВТОРИЯТ ЕТАЖ от Двуетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.1, с предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, построен по силата на отстъпено право на строеж.

Излага, че по молба на вискателя принудителното изпълнение по изпълнителното дело е насочено по отношение на недвижимия имот, като върху същият е наложена възбрана с Постановление, вписано в служба по вписванията - гр. Троян на 14.06.2011 год. под № 90, том I, дв. рег. № 1045/2011, а на 07.10.2011 год. е проведен и опис по отношение на него.

Сочи, че по отношение на имота са проведени редица публични продани, последната от които е проведена в периода от 22.02.2021 год. до 22.03.2021 год., като с уведомление, връчено на 31.03.2021 год., на длъжника ИВ. К. П. е съобщено, че по изпълнителното дело е изготвено Постановление за възлагане, с което гореописаният недвижим имот е възложен на купувачите Костадин Александров Кочев и Росица Симеонова Кочева - по време на последната публична продан, проведена по изпълнителното делоза сумата от 65888 лева.

Счита, че обжалваното Постановление за възлагане с неправилно, незаконосъобразно, постановено в нарушение на императивните разпоредби на Закона и при съществени нарушения на съдопроизводствените правила,

като вследствие на тях е опорочено надлежното извършване на наддаването при публичната продажба /разглеждано в по-широк смисъл/. С оглед на това приема, че е възпрепятствана възможността евентуално да бъде достигната по-висока цена за продаваното имущество, на която същото да бъде възложено.

Изтъква, че е нарушена разпоредбата на чл. 501, ал. 1 от ГПК, съгласно която „при продажба на ипотекиран имот, която се извършва не по вземането на ипотекарния кредитор, съдебният изпълнител му изпраща съобщение за насрочването на описа и продажбата ”.

Сочи, че посочените по-горе две ипотeki не са първи по ред, а представляват съответно втора и трета по като договорната ипотека, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с вх. рег. № 1740/18.09.2003 год.. Акт № 169. том I. д. 1280/2003 год. на Служба по вписванията -гр. Троян е учредена първа по ред по отношение на ЧАСТ от процесния имот, а именно:

- 1/2 ид.ч. /ЕДНА ВТОРА ИДЕАЛНА ЧАСТ/ от процесния Поземлен имот заедно с ПЪРВИЯ ЕТАЖ, Мазе, два Гаража и Стая за живеене, находящ се в Южния близък от Двуетажна жилищна сграда, построена в парцела /Сграда с идентификатор 73198.506.204.1, подновена с молба с дв. рег. № 1975/25.07.2013 год.. Акт 133. том I на СВ - гр. Троян, е учредена от Пена Цанкова П.а, с ЕГН: *****, починала на 18.09.2009 год., и от ИВ. К. П., с ЕГН: *****, починал на 06.05.2010 год. /наследодатели на ипотекарните длъжници по настоящето дело/ - за обезпечаване на задълженията на К. ИВ. П., с ЕГН: *****, а не на длъжника по настоящето изпълнително дело ИВ. К. П. и е предмет на изпълнително дело № 319/2011 год. по описа на Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд - гр. Троян. По същото длъжник е К. ИВ. П.. Последното е присъединено към настоящето.

Изтъква, че с Договор за прехвърляне на вземания от 31.01.2018 год. кредиторът „Обединена българска банка" АД е прехвърлил на третото лице „ЕОС МАТРИКС" ЕООД, с ЕИК: *****, вземането си по изпълнително дело № 319/2011 год. по описа на Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд - гр. Троян, ведно със съпътстващите вземането привилегии и обезпечения, в т.ч. и с въпросната ипотека, като с Разпореждане от 11.01.2019 год. на Държавен съдебен изпълнител при Районен съд - гр. Троян, постановено по изпълнително дело № 319/2011 год. по описа на СИС при ТРС „Обединена българска банка" АД е заличена като страна по това изпълнително дело и на нейно място като вискател е конституиран „ЕОС МАТРИКС" ЕООД. Излага ,че в резултат на това „ЕОС МАТРИКС" ЕООД е станал ипотекарен кредитор с учредена в негова полза първа по ред договорна ипотека по отношение на част от процесния имот, предмет на обжалваното Постановление за възлагане. Счита, че при тези факти ЧСИ е следвало да уведоми ипотекарния кредитор „ЕОС МАТРИКС" ЕООД, че принудителното изпълнение по делото е насочено към ипотекирания в негова полза недвижим имот, като му изпрати съобщение за насрочената публична продажба. Приема ,че като не е сторил това , го е лишил от възможността да вземе участие в изпълнителното дело и в

проведената публична продан съгласно разпоредбата на чл. 501 ал. 2 във връзка с чл. 494 и чл. 495 от ГПК. Сочи, че по този начин е нарушено правото на длъжниците, с оглед на възпрепятствана възможността да бъде достигната най-високата продажна цена. В тази връзка посочва факта, че при проведената публична продан на процесния имот освен от лицата обявени за купувачи на имота е постъпило наддавателно предложение и от възискателя по изпълнителното дело „Обединена българска банка“ АД, в чиято полза е учредена втора и трета по ред ипотека върху имота, за което ЧСИ е имал информация. Приема, че ако той е бил уведомят по надлежния ред всички ипотекарни длъжници по изпълнителното дело, то по този начин би обезпечил евентуалното им участие в публичната продан като наддавачи. В тази връзка цитира съдебна практика, обективизирана в Решение № 209 от 27.02.2015 г. по търг, д. № 92/2014 г. на Върховен касационен съд. Приема, че самият факт, че ипотекарният кредитор не е уведомят за публичната продан, е достатъчен, за да се приеме, че е налице процесуално нарушение.

Освен това изтъква, че чрез обжалваното Постановление за възлагане, изготвено по изпълнителното дело, на купувачите са възложени общо 1/2 /една втора/ идеална част от поземления имот и три броя сгради за цена от 65 888 лв, като нито в заключението на вещото лице, нито в Постановлението за възлагане е определена поотделно стойността на земята и на всяка от сградите върху нея. Счита, че това е било необходимо поради обстоятелството, че по отношение на имота има учредени три ипотeki, в полза на различни кредитори, за обезпечаване на различни задължения, като тези ипотeki, не са с един и същ предмет, а именно:

с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с вх. рег. № 1740/18.09.2003 год., Акт № 169, том I, д. 1280/2003 год. на Служба по вписванията - гр. Троян е учредена договорна ипотека по отношение на ЧАСТ от процесния имот, а именно:

- 1/2 ид.ч. /ЕДНА ВТОРА ИДЕАЛНА ЧАСТ/ от Поземлен имот заедно с първи етаж, мазе, два гаража и стая за живеене, находящи се в Южния близък от Двуетажна жилищна сграда, построена в парцела /Сграда с идентификатор 73198.506.204.1/.

с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с рег. № 1226/18.04.2007 год., Акт № 145, том I, д. 921/2007 год. на Служба по вписванията - гр. Троян е учредена договорна ипотека по отношение на друга част от процесния имот, представляващ втори етаж от Двуетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.1, с предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, построен по силата на отстъпено право на строеж.

с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с рег. № 4837/27.12.2007 год., Акт № 177, том III, д. 3850/2007 год. на Служба по вписванията - гр. Троян е учредена договорна ипотека по отношение на целия имот, представляващ 1/2 ид.ч. /една втора идеална част/ от Поземлен имот с идентификатор 73198.506.204 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Троян, община Троян, област Ловеч, одобрени със Заповед РД-18-11/20.04.2007 год. на Изпълнителния директор на АГКК, Адрес: гр.

Троян, ул. „Вежен“ № 49, Площ: 554 кв.м. /петстотин петдесет и четири квадратни метра/ заедно със следните Сгради, които попадат върху имота: 1.// Цялата двуетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.1, с предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна; 2. // Цялата едноетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.3, с предназначение: Селскостопанска сграда; 3.// Цялата едноетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.4, с предназначение: Хангар, депо, гараж.

Счита, че с изготвената обща оценка определената обща начална цена в конкретния казус прави невъзможно да се определи каква част от достигнатата на публичната продан продажна цена се припада на земята, каква част се припада на първия и на втория етаж от жилищната сграда и каква част се припада на останалите постройки, попадащи в поземления имот и по какъв начин посочената сума ще бъде разпределена, като е недопустимо стойността на отделните обекти да бъде извършена след провеждане на публичната продан за целите на разпределението. Сочи, че в конкретния случай отделните обекти по трите ипотечи е следвало да се продават поотделно - или най малкото е трябвало да бъдат остойностени поотделно.

Изтъква, че в изготвеното заключение относно определяне на справедлива пазарна стойност на имота е включена и оценена и сграда с идентификатор 73198.506.204.4, с предназначение хангар, депо, гараж, която към настоящия момент, така и към датата на провеждане на публичната продан от ЧСИ , реално не е съществувала на място, тъй като в процеса на изпълнителното производство се е самосрутила и това е било установено на място през месец септември 2020 г. от инж. Станмир Станев - лицензиран геодезист, както и представено от него удостоверение от 03.09.2020 г. и актуална скица на процесния поземлен имот, издадена от СГКК - гр. Ловеч. Приема, че тази постройка вероятно не е съществувала и към момента на изготвяне на заключението, поради което не би могла да бъде приспадната от общата продажна цена, както и да бъде възложена на купувачите по проданта, доколкото възлагането на несъществуващ обект би довело до нищожност на издаденото Постановление за възлагане поради невъзможен предмет. Счита, че това обстоятелство също е довело до опорочаване на публичната продан и на Постановлението за възлагане.

Сочи, че неправилното определяне на началната цена на имота от съдия изпълнителя, което е елемент от процедурата по публичната продан , също се отразява на провеждането и наддаването при проданта. В тази връзка излага, че от представеното заключение на вещото лице на страница пета е видно, че датата на оценката е м. януари 2020 г., а публичната продан съобразно тази оценка е проведена година по-късно в периода от 22.02.2021 г. до 22.03.2021 г. Счита, че е следвало да бъде изготвена актуална нова оценка.

По изложените съображения моли настоящата инстанция да постанови решение , с което да отмени изцяло като неправилно и незаконосъобразно обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено на 25.03.2021 год. по изп. д. № 20218790400024 по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с район на действие: ЛОС, с рег. № 879 на КЧСИ. Към жалбата прилага и съответните доказателства.

Постъпила е жалба вх. № 2349/30.06.2021 г. и от К. ИВ. П. от гр. Троян, ЕГН: ***** и М. ИВ. Т. от гр. Пловдив, ЕГН ***** срещу същото Постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено по изп. д. № 20218790400024 по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с район на действие: ЛОС, с рег. № 879 на КЧСИ, на основание чл. 435 ал. 3 от ГПК. В същата излагат подробни съображения, които са идентични с жалбата на ИВ. К. П., чрез пълномощник адвокат А.Ч. – ЛАК. Молят настоящата инстанция да постанови решение с което да отмени като неправилно и незаконосъобразно посоченото по-горе Постановление за възлагане.

В срока по чл. 436 ал. 3 от ГПК са постъпили възражения от „Обединена българска банка“ АД/ОББ АД/, ЕИК *****, представлявано от Теодор Маринов -изпълнителен директор и С.А.Г. - изпълнителен директор, чрез пълномощника им Елица Георгиева юрисконсулт в Дирекция "Събиране на проблемни вземания", съдебен адрес за призоваване: гр. Плевен, ул.„Коста Хаджиपाкев" №3,тел. 0879 65 85 09. Сочат, че подадената жалба е недопустима, с оглед на лимитативно изброените в чл. 435 от ГПК подлежащи на изпълнение действия/бездействие на съдебния изпълнител, които не могат да бъдат тълкувани разширително. Освен това считат, че подадената жалба се явява и неоснователна и недоказана, тъй като доказателствата приложени към делото установяват, че публичната продан е надлежно разгласена и е извършена чрез наддаване според императивните изисквания на закона. В тази връзка развиват подробни съображения. Приемат, че възраженията направени в точка първи и в двете жалби / възраженията са идентични/ се явяват неоснователни. В тази връзка сочат, че от справка по партидата в имотния регистър на лицето К. ИВ. П. /с твърдяна първа по ред ипотека върху процесния имот/, се установява, че цесионерът Еос Матрикс. ЕИК *****. не е положил дължимата грижа да впише прехвърлянето на вземането, да встъпи в правата на ипотекарен кредитор, за да продължи ипотеката да има действие и спрямо него, както и да се ползва от привилегиите като такъв, съгласно императивната норма на чл. 171 от ЗЗД, като практиката на ВКС е непротиворечива по този въпрос. Сочат, че вписването в имотния регистър има оповестителна функция и с цел сигурността на гражданския оборот в чувствителна сфера, каквато е собствеността върху недвижими имоти и сделките с тях, поради което на лицата не могат да се противопоставят действия с недвижим имот, които не са обявени и вписани в регистъра. С оглед на това считат, че правилно ЧСИ Петров се е ръководил от отбелязването в Имотния регистър, а не от книгата, приложени по делото и съответно не е уведомявал Еос Матрикс ЕООД в качеството на ипотекарен кредитор. Приемат, че това обстоятелство не прави наддаването при публичната продан ненадлежно или пък влияе върху цената, която би се предложила. Сочат, че публичната продан е обявена официално на достатъчно брой места и достъпна до неограничен брой хора, като същата не е единствена. Излагат, че присъединените вискатели се ползват от всички извършени действия по изпълнителното дело, поради което приема, че интересите на Еос Матрикс ЕООД не са накърнени, както и поради факта, че

процесния имот е продаван към настоящия момент над десет години без прекъсване и дружеството не е изявило желание да участва или да са проявявали какъвто и да е интерес спрямо имота. Изтъкват ,че не става ясно защо процесуалният представител на жалбоподателя защитава интересите и изтъква правата на друг взискател, от когото не е бил надлежно оправомощен.

По отношение на оплакванията посочени в точка втора от жалбата, а именно липсата на разграничение в оценката на вещото лице за цената на земята и построената сграда изтъква, че една от ипотеките на ОББ АД, е учредена /което признава и жалбоподателят/ върху: 1/2 идеална част от ПИ с идентификатор 73198.506.204, находящ се в гр. Троян, ул. „Вежен" №49, заедно с построените в имота цялата двуетажна жилищна сграда, селскостопанска сграда и хангар, депо, гараж, като банката има право да продава имота в цялост ,без необходимост да разделя цената на земята от сградите, поради което цената е обща, а освен това сградите са неделима част от земята и това ги прави недвижими. По отношение на оценките посочват, че същите са били съобщавани на длъжника и той е имал възможност да ги оспори. Считат, че продажбата на сградите и имота в една цялост ще е в интерес и на длъжника, тъй като ще се постигне по-висока цена.

По отношение на наведените доводи по точка трета от жалбата сочат, че следва да се вземе под внимание разпоредбата на чл. 154 от ЗЗД по аналогия, като считат ,че законът не предвижда съдебният изпълнител или взискателят редовно да проверяват състоянието на ипотекираните вещи. Сочат, че фактът, че сградата не съществува не е отразен по никакъв начин в публичния имотен регистър, от където лицата черпят информация.

По отношение на твърденията в точка четвърта, че е налице неактуалност на определената пазарна оценка на недвижимия имот, изготвена през м. януари 2020г., считат ,че това не отговаря на фактическата обстановка, тъй като от приложенияте към делото книжа е видно, че последната оценка е от м. декември 2020 г., преди преместване на изпълнителното дело при ЧСИ Велислав Петров.

По изложените съображения молят настоящата инстанция да отхвърли жалбата като недопустима, респективно като неоснователна и да остави Постановлението за възлагане на недвижим имот на ЧСИ Велислав Петров по ИД 24/2021 г. в сила. Сочат, че част от приложенияте доказателства са нечетливи и като такива неприложими. Молят ,че в случай, че представител на ОББ АД не се яви в открито заседание по делото, то да бъде гледано в тяхно отсъствие. Към възражението прилага писмени доказателства и пълномощно в полза на юрисконсулт.

В срока по чл. 436 ал. 3 от ГПК са постъпили мотиви от ЧСИ Велислав Петров . Същият посочва, че въз основа на изпълнителен лист, издаден на 11.12.2010 г., по ч.гр.д. № 1439/2010 г. по описа на Районен съд Троян, по молба на "Обединена Българска Банка" АД, ЕИК: *****, със съдебен адрес: гр. София 1766, ул. "Света София" № 5, е образувано изпълнително дело № 323/2011 г. по описа на СИС РС Троян, срещу ИВ. К. П. ЕГН *****, за заплащане на парично задължение. След извършвани действия, в

продължение на приблизително десет години, по молба на вискателя с вх. № 949/15.12.2020 г. делото е изпратено на ЧСИ Велислав Петров и е преобразувано под № 20218790400024. Излага, че съгласно Протокол за разгласяване на публична продан от 22.01.2021 г., е насрочена и редовно разгласена нова публична продан /от 22.02.2021 г. до 22.03.2021 г./ на ипотекирания в полза на "Обединена Българска Банка" АД недвижим имот, а именно:

1/2 /една втора/ идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 73198.506.204 /седемдесет и три хиляди сто деветдесет и осем точка петстотин и шест точка двеста и четири/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Троян, общ. Троян, одобрени със Заповед РД-18-11/20.04.2007 Г./20.04.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 21.12.2016 г., адрес на поземления имот: гр. Троян, ПК 5600, ул. „Вежен“ № 49, площ на целия имот по скица: 554 кв. м. /петстотин петдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване /до 10 м./, при граници и съседи: имот № 73198.506.252, имот № 73198.506.299, имот № 73198.506.205, имот № 73198.506.203, заедно с построените в имота: цялата ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА южен близък с идентификатор 73198.506.204.1 /седемдесет и три хиляди сто деветдесет и осем точка петстотин и шест точка двеста и четири точка едно/, със застроена площ 91 кв.м. /деветдесет и един квадратни метра/, включваща ПЪРВИ ЕТАЖ, обособен като самостоятелно жилище, ВТОРИ ЕТАЖ обособен като самостоятелно жилище и ТАВАНСКИ ЕТАЖ, обособен като самостоятелно жилище, ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ И МАЗЕТА, цялата ЕДНОЕТАЖНА СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА с идентификатор 73198.506.204.3 /седемдесет и три хиляди сто деветдесет и осем точка петстотин и шест точка двеста и четири точка три/, със застроена площ 10 кв.м. /десет квадратни метра/ и целия ЕДНОЕТАЖЕН ХАНГАР, ДЕПО, ГАРАЖ с идентификатор 73198.506.204.4 /седемдесет и три хиляди сто деветдесет и осем точка петстотин и шест точка двеста и четири точка четири/, със застроена площ 16 кв.м. /шестнадесет квадратни метра/. Изтъква, че съответните уведомления - Уведомление за обявена публична продан с изх. № 7174/22.01.2021 г. до ИВ. К. П., Уведомление за обявена публична продан с изх. № 7175/22.01.2021 г. до К. ИВ. П. и Уведомление за обявена публична продан с изх. № 7176/22.01.2021 г. до М. ИВ. Т. са редовно връчени съответно на длъжника и ипотекарните длъжници - първите две чрез призовкар при ЧСИ Велислав Петров - Пепо Петров на 28.01.2021 г. на адвокат А.Ч. - пълномощник, а последното чрез призовкар при ЧСИ Людмила Мурджанова - Николай Колев на 28.01.2021 г. - лично.

Излага, че в резултат на проведената публична продан от 22.02.2021 г. до 22.03.2021 г. на описания по-горе имот и въз основа на Протокол от 23.03.2021 г. за обявяване на постъпилите наддавателни предложения и купувач на определеното за това място в сградата на Троянски районен съд, за купувачи на процесния недвижим имот са обявени Костадин Александров

Кочев и Росица Симеонова Кочева, чрез упълномощено лице Светлана Маринова Симеонова, за сумата в размер на 65,888.00 лв. Изтъква, че в законоустановения преклузивен двуседмичен срок купувачът е довнесъл останала част от сумата, поради което и на осн. чл. 496 от ГПК е изготвено Постановление за възлагане с изх. № 7164/25.03.2021 г.

Счита, че подадените напълно идентични жалби за процесуално допустими, подадени от легитимирана страна да обжалва Постановлението за възлагане на недвижимия имот на осн. чл. 435, ал. 3 от ГПК, в предвидения от закона срок, но разгледани по същество се явяват неоснователни, тъй като излизат извън приложното поле на този текст от закона, както и с оглед на посоченото в т. 8 от ТР № 2/26.06.2015 г. по тълкув. дело № 2/2013 г. В тази връзка цитира и Решение № 241/14.11.2018г. по в.гр.д. № 520 по описа за 2018г. на Ловешки окръжен съд.

Счита, че всички възражения направени в жалбата са неотнорми към обжалването на Постановлението за възлагане, съгласно чл. 435, ал. 3 от ГПК, тъй като действията по уведомяването на страните, спазването на привилегиите на кредиторите, реда на учредените ипотечи, определянето на пазарната стойност и началната тръжна цена на имота, оспорването на заключението на вещото лице, не са основание за отмяната на изготвеното Постановление за възлагане. Изтъква, че поддържа становището, застъпено във възраженията на вискателя „ОББ“ АД, че длъжникът защитава правата на друг свой кредитор „ЕОС Матрикс“ ЕООД, както и че съгласно разпоредбата на чл. 171 от ЗЗД прехвърлянето на вземане, обезпечено с ипотека е следвало да бъде вписано в имотния регистър, за да поражава правни последици, като в конкретния случай такова не съществува. При горните съображения счита, че не са налице основания за отмяна на атакуваното Постановление за възлагане.

Сочи, че са неверни твърденията в жалбата относно актуалността на пазарната оценка, тъй като последната изготвена такава е през м. декември 2020 г. и е валидна шест месеца, като включва и периода на насрочената публична продажба 22.02.2021г. -22.03.2021г. Счита, че изложените доводи от жалбоподателя биха имали значение при изготвено и предявено разпределение на постъпилата сума в резултат на публичната продажба, спазвайки правилата на чл. 136 от ЗЗД, както и поредността на ипотеките, тяхното вписване, присъединените и обезпечени кредитори и имуществото и/или частта от него, което е осребрено на публичната продажба, но не и срещу Постановлението за възлагане.

По изложените съображения моли настоящата инстанция да остави подадените жалби по изпълнително дело № 20218790400024 без уважение като неоснователни.

Настоящата инстанция като съобрази изложеното с жалбите и приложените писмени доказателства, приема, че компетентен да се произнесе е Ловешкият окръжен съд. Същите са подадени от лица, които имат право на жалба и са подадени в срока по чл. 435 ал. 3 от ГПК/ с оглед на приложеното ксерокопие към жалбата до Апелативен съд – гр. Ловеч на Кольо И. П. и

Мария Тодорова, тъй като такава липсва приложена към изпълнителното дело/, поради което се явяват процесуално допустими.

От приложените към делото писмени доказателства, съдът приема за установено следното:

С молба за образуване на изпълнително дело вх. № 829/13.08.2011 г. до ДСИ при Районен съд – гр. Троян подадена от „Обединена българска банка“ АД/“ОББ“ АД/, ЕИК *****, 31848/1992 срещу ИВ. К. П., ЕГН ***** е образувано такова под № 323/2011 г., въз основа на представен изпълнителен лист от 11.12.2010 г., издаден на основание чл. 418 ал. 1 и ал. 2 от ГПК по ЧГД № 1439/2010 г. по описа на РС – гр. Троян по силата на който същият е осъден да заплати на кредитора „ОББ“ АД сумата от 122732,19 лева главница, 6758,72 лева договорна лихва от 20.12.2009 г. до 07.12.2010 г., 328,41 лева наказателна лихва за просрочени главници от 20.12.2009 г. до 07.12.2010 г. и законна лихва върху главницата, считано от 08.12.2020 г. до изплащане на вземането, както и сумата от 2601,39 лева разноски по делото и 2097,83 лева адвокатско възнаграждение.

На П. е била изпратена призовка за доброволно изпълнение, връчена на основание чл. 47 ал. 5 от ГПК/л. 48 том първи от делото/. С постановление от 13.06.2011 г. на ДСИ при РС – гр. Троян е била вписана възбрана върху ½ идеална част от ПИ с идентификатор 73198.506.204, целият с площ от 554 кв.м и находящ се в гр. Троян, заедно с построените в имота двуетажна масивна с дървен гредоред жилищна сграда с идентификатор 73198.506.204.1, включваща първи етаж, обособен като самостоятелно жилище със ЗП 180 кв.м , втори етаж, обособен като самостоятелно жилище със ЗП 120 кв.м, тавански етаж със ЗП 85,44 кв.м, едноетажна масивна с дървен гредоред стопанска сграда с идентификатор 73198.506.204.3 със ЗП 10 кв.м и едноетажен хангар, депо гараж с идентификатор 73198.506.204.4 под № 90/14.06.2011 г. в Службата по вписванията./л. 55 том първи от делото/. На имота е била извършен опис на 07.10.2011 г./протокол за опис л. 80/ и съответно е било изготвено заключение за съдебно-техническа експертиза/л. 92/, като е бил изнесен на публична продан недвижим имот /л. 108/ за времето от 24.09.2012 г. до 24.10.2012 г. ,представляващ ½ идеална част от ПИ с идентификатор 73198.506.204, целият с площ от 554 кв.м и находящ се в гр. Троян, заедно с построените в имота сгради – целият южен близък от двуетажната жилищна сграда с идентификатор 73198. 506. 204.1 със застроена площ от 90,50 кв. паянтова селскостопанска сграда с идентификатор 73198.506.204.3 със застроена площ от 10 кв. м. и паянтова сграда с идентификатор 73198.506.204.4 със застроена площ от 16 кв. м. С молба /приложена на л. 126 от делото/ К.П. и Мария Тодорова, които са били конституирани, както са посочили в жалбата на 08.01.2013 г. по изпълнителното дело като наследници на Пена Цанкова П.а, ЕГН *****,б.ж. на гр. Троян и ИВ. К. П., ЕГ *****,б.ж. на гр. Троян са направили искане пред ДСИ за извършване на оглед и изготвяне на актуална оценка на ипотекирания имот, което е било уважено от ДСИ и е изготвена нова оценка на имота/л. 129 от делото/. С обявление приложено на л. 141, том първи отново е бил изнесен на публична продан описания по-горе имот за

времето от 20.05.2013 г. до 20.06.2013 г., след което е насрочена втора публична продажба с обявление приложено на л. 178, том първи от делото за времето от 20.11.2013 г. до 20.12.2013 г., като впоследствие са насрочвани нови публични продажби с обявления приложени на л. 196 том първи, л. 209, том първи, л. 220 том първи, л. 232 том първи, л. 249 том първи, л. 264 том първи, л. 291 том първи, л. 304 том първи, л. 333, том първи, л. 345, том първи, л. 371, том първи, л. 382 том първи, л. 410 том втори, л. 421 том втори. Ипотеката върху описания по-горе недвижим имот е било подновена на 20.11.2017 г., като е била вписана под № 191/л. 442, том 2/. С молба вх. № 191/08.02.2018 г. /приложена на ал. 453, том втори/ адвокат А.Ч. –ЛАК, като процесуален представител на ИВ. К. П., Ключ И. П. и М. ИВ. Т. е направил искане за определяне на нова оценка на имота, като е посочил и съответно вещо лице и искането е било удовлетворено от ДСИ при Районен съд гр. Троян. Описания по-горе имот отново е бил изнесен на публична продажба с обявление приложено на л. 471, том втори, както и с обявления приложени на л. 484, том втори от делото, обявление л. 522 том втори, обявление приложено на л. 533 от том втори. С молба, приложена на л. 563, том втори от вискателя „Обединена българска банка“ АД изпълнителното производство е било изпратено на ЧСИ Велислав Петров, рег. № 879, с район на действие Окръжен съд –гр. Ловеч и същото е преобразувано в изпълнително дело 24/2021 г. С молба приложена на л. 578, том втори вискателят е направил искане да бъдат продължени изпълнителните действия като се насрочи публична продажба на описания по-горе недвижим имот при цена от 80% от определената от вещото лице по изп. дело № 323/2011 г., направено е искане и за налагане на възбрана на описания по-горе недвижими имот, като е изготвено и обявление за изнасяне на имота на публична продажба приложено на л. 613, том втори за времето от 22.01.2021 г. до 22.03.2021 г. С оглед на това обявлението е било поставено на определеното за това място в кантората на ЧСИ Велислав Петров/акт лист 614, том втори/, протокол и книгата за насрочената нова публична продажба са изпратени на основание чл. 487 ал. 3 от ГПК на РС – гр. Троян/л. 620, том втори/, обявлението за насрочената публична продажба е било поставено на определеното за това място в Троянският районен съд/акт л. 622, том втори/, по местонахождението на недвижимото имущество /акт л. 623, том 2/, на определеното за това място в Община – гр. Троян/акт л. 624, том втори/. В тази връзка е бил изготвен и протокол за разгласяване на публичната продажба/л. 621, том 2/. Длъжниците по изпълнителното дело са били уведомени за обявената публична продажба, като са получили уведомленията лично – И.К. И./л. 625, том втори/, К. ИВ. П./л. 626, том втори/ и М. ИВ. Т./л. 643, том втори/. Във връзка с обявлението са постъпили две наддавателни предложения от Костадин Александров Кочев и Росица Симеонова Кочева, пълномощник Светлана Симеонована 22.03.2021 г. в писмени вид, с приложено пълномощно и внесен задатък/л. 672, том втори/ и от вискателя „Обединена българска банка“ АД, вискател по делото, представлявано от Теодор Маринов изпълнителен директор и Светла Георгиева – изпълнителен директор, чрез пълномощника им Елица Георгиева, с приложено пълномощно, протокол за проведено заседание на

Управителния съвет на банката и наддавателно предложение. С протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения и купувач/л. 663, том втори/ за купувач на имота са били обявени Костадин Кочев и Росица Симеонова/л. 664, том втори/. На 25.03.2021 г.е било и изготвено Постановлението за възлагане на недвижим имот/л. 665, том втори/ за което длъжниците са били уведомени, чрез процесуалният си представител адвокат А.Ч. – ЛАК/л. 667, л. 668 и л. 669, том втори/ на 31.03.2021 г. Освен посоченото по-горе следва да се отбележи, че с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека /л. 84-л. 86/ е учредена такава върху подробно описания в нея недвижим имот в полза на ОББ АД, с кредитополучател К. ИВ. П. и ипотекарни длъжници ИВ. К. П./починал/ и Пена Цанкова П.а/починала/.

Законодателят в разпоредбата на чл. 435 ал. 3 от ГПК е посочил, че длъжникът може да обжалва Постановлението за възлагане на две основания: - когато наддаването при публичната продан не е извършено по надлежния ред и когато имуществото не е възложено по най-високата цена.

От описаните по-горе факти е видно, че не е налице нито едно от посочените основания .

Възраженията направени с жалбите могат да се групират в четири отделни такива и се свеждат до следното:

1. Нарушаване правата на „Еос Матрикс“ ЕООД, по отношение на което взискателят „Обединена българска банка“ АД е прехвърлила свое вземане по изпълнително дело № 319/2011 г. с длъжник К. ИВ. П., като за обезпечение на вземането е вписана първа по ред ипотека по отношение на част от имота предмет на извършената публична продан, а именно $\frac{1}{2}$ идеална част от поземлен имот с идентификатор 73198.506.204, заедно с първия етаж , мазе, два гаража и стая за живеене, находящ се в южния близък от двуетажна жилищна сграда, построена в парцела, като същото не е било уведомено за нея.
2. В изготвеното заключение за съдебно- техническа експертиза по отношение имота за който е изготвено Постановлението за възлагане , отделните обекти са оценени, като е предложена обща пазарна стойност на същите.
3. Една от сградите, предмет на публичната продан в процеса на изпълнение се е самосрутила, а именно едноетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.4, с предназначение хангар, депо, гараж.
4. Началната цена от която е започнала публичната продан на посочения по-горе имот .

От приложените към жалбата на ИВ. К. П. писмени доказателства е видно, че с договор за прехвърляне на парични вземания сключен между ОББ АД и „Еос Матрикс“ ООД от 31.01.2018 г. първото дружество е прехвърлило на второто всички вземания по изпълнително дело № 311/2011 г. с длъжник К. ИВ. П., като с разпореждане от 11.01.2019 г. ДСИ при Районен съд – гр. Троян е конституирал ЕОС МАТРИКС ЕООД – гр. София като взискател по същото. Освен това от приложените по делото писмени доказателства е видно,

че с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 169, том първи, рег. № 1280 от 2003 г. между ОББ АД и К. ИВ. П. като кредитополучател и ИВ. К. П. /починал/ и Пена Цанкова П.а/починала/ като трети задължени лица – ипотекарни длъжници е била учредена договорна ипотека върху недвижимия имот, предмет на публичната продажба. Тези факти излизат извън приложното поле на чл. 435 ал. 3 от ГПК, като с това възражение се защитават чужди права.

По отношение на второто възражение съдът приема, че то също излиза извън приложното поле на чл. 435 ал. 3 от ГПК и не следва да се тълкува разширително.

По отношение на възражението посочено в точка три настоящата инстанция приема, че с него също се защитават чужди права, като следва да се посочи, че самосрутилата се сграда е посочена в заключението на вещото лице, приложено на л. 552 и следващите от ГПК.

По отношение на четвъртото възражение следва да се посочи, че ДСИ при Районен съд – гр. Троян се е съобразил с разпоредбата на чл. 468 от ГПК и заключението на вещото лице е с дата 23.11.2020 г. , като публичната продажба е обявена за периода от 22.02.2021 г. до 22.03.2021 г.

При горните съображения настоящата инстанция приема, че жалба вх. № 1234/19.04.2021 г. от ИВ. К. П. от гр. Троян, община Троян, област Ловеч, ул. „Вежен“ № 49А, с ЕГН: *****, чрез пълномощника си адвокат АП. Д. Ч. от АК - Ловеч, със съдебен адрес: гр. Троян, ул. „Христо Ботев“ № 194А против Постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено по изп. д. № 20218790400024 по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с район на действие: ЛОС, с рег. № 879 на КЧСИ, на основание чл. 435 ал. 3 от ГПК и жалба вх. № 2349/30.06.2021 г. от К. ИВ. П. от гр. Троян ЕГН: ***** и М. ИВ. Т. от гр. Пловдив, ЕГН ***** срещу: Постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено по изп. д. № 20218790400024 по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с район на действие: ЛОС, с рег. № 879 на КЧСИ, на основание чл. 435 ал. 3 от ГПК, следва да бъдат оставени без уважение.

Водим от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба вх. № 1234/19.04.2021 г. от ИВ. К. П. от гр. Троян, община Троян, област Ловеч, ул. „Вежен“ № 49А, с ЕГН: *****, чрез пълномощника си адвокат АП. Д. Ч. от АК - Ловеч, със съдебен адрес: гр. Троян, ул. „Христо Ботев“ № 194А против Постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено по изп. д. № 20218790400024 по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с район на действие: ЛОС, с рег. № 879 на КЧСИ и жалба вх. № 2349/30.06.2021 г. от К. ИВ. П. от гр. Троян ЕГН: ***** и М. ИВ. Т. от гр. Пловдив, ЕГН ***** срещу: Постановление за възлагане на недвижим имот, изготвено по изп. д. №

20218790400024 по описа на Частен съдебен изпълнител Велислав Петров, с район на действие: ЛОС, с рег. № 879 на КЧСИ.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____