

РЕШЕНИЕ

№ 231

гр. Ловеч, 30.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ в закрито заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЕВГЕНИЯ ПАВЛОВА

Членове: ПОЛЯ ДАНКОВА
ЕМИЛ ДАВИДОВ

като разглежда докладваното от ЕМИЛ ДАВИДОВ Въззивно гражданско дело № 20224300500494 по описа за 2022 година

Производство по чл. 435, ал. 3 от ГПК.

Постъпила е жалба вх.№ 44206/27.07.2022 година от В. Й. Н. ЕГН:***** в качеството и на длъжник против Постановление за възлагане на недвижим имот от 28.06.2022 година по изпълнително дело № 20198790402023 по описа на ЧСИ В. П., рег.№ 879 с район на действие Окръжен съд Ловеч. Сочихе в установения от закона срок, обжалва процесуалните действия на ЧСИ В. П. и неговия помощник- частен съдебен изпълнител РАДОСЛАВ ВЪЛКОВ, по отношение на изготвеното постановление за възлагане, съгласно проведена публична продажба, на описаният с протокол от 26.10. 2016 г. недвижим имот, и моли изцяло да бъде отменен, тъй като е неправилно и в нарушение на процесуалния и материалния закон.

Изтъква, че през 2006 г. /две хиляди и шеста година/ - ЕТ" Михаил Панев" е сключил Договор и изтеглил кредит от Пощенска банка. Като гарант по този Договор е станал ипотекарния длъжник И.П. ИВАНОВ, който е

заложил собствения си апартамент в град Ловеч - САМОСТОЯТЕЛНО ЖИЛИЩЕ - АПАРТАМЕНТ „Д" над партера на I /първи / жилищен етаж на кота +4,10 м. в триетажна жилищна сграда, построена в урегулиран поземлен имот/УПИ/, целият с площ от 324 кв. м., съставляващ УПИ IX за имота планоснимачен номер № 2057, квартал 160 по действащия подробен устройствен план на гр. Ловеч, адрес: гр. Ловеч ул. „О.П." №5, със застроена на жилището площ 121.63 кв. м., състоящо се от хол с полезна площ 28. 50 кв. м., спалня с полезна площ 12.00 кв. м., спалня с полезна площ 11.00 кв. м., трапезария с кухня и бокс с полезна площ 32.00 кв. м., входно предверие с полезна площ 5.00 кв. м., тераса с полезна площ 8.00 кв. м., тераса с полезна площ 4.20 кв.м. както и съответните идеални части от общите части на сградата. Изтъква, че ЕТ "Михаил Панев" е прекратил фирмата си и е спрял да обслужва кредита си, поради което през 2011 година срещу него е издаден изпълнителен лист и е образувано изпълнително дело № 2019879040223. Счита, че ипотекарният длъжник, също като физическо лице е обвързан от субективните предели на изпълнителния лист, който е издаден срещу главния длъжник ЕТ "Михаил Панев". Жалбоподателката сочи, че подписала съглашение с вискателя, по силата на което станала съдлъжник с главния длъжник ЕТ "Михаил Панев". Счита, че на основание Чл. 487 ал. 2 от ГПК, ЧСИ е длъжен да състави обявление и да постанови разлепването му на таблото на Кметството гр. Ловеч, на таблото в Районен съд - Ловеч, и на самия имот, което си задължение ЧСИ не е изпълнил и не е налице надлежно разгласяване. Счита, предвид на горе изложените факти, че и двата елемента на публичната продажба са в несъответствие със закона, поради което наддавателните предложения не са извършени надлежно и попадат в хипотезата на чл. 435 ал. 3 ГПК. Не на последно място изтъква фактът, че ипотекарният длъжник И.П. е починал и неговата дъщеря - наследник от първи ред - Росина Иванова П.а не е уведомена надлежно, въпреки че уведомлението е абсолютно задължителна материална предпоставка, с което е нарушена нормата на чл. 47 ал. 1 ГПК.

Моли, съда да постанови решение, с което отмени обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот от 28.06.2022 година по изпълнително дело № 20198790402023 по описа на ЧСИ В. П., рег. № 879 с район на действие Окръжен съд Ловеч.

В срока по член 436, ал. 3 от ГПК е постъпило възражение от ТБ

„ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ" АД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Околовръстен път" № 260, л. к. 1766, представлявано от П. Н. Д. - изпълнителен директор, Д.Б.Ш. - изпълнителен директор; М.И.В. - прокурист - съвместно от всеки двама изпълнителни директори или от прокурист заедно с изпълнителен директор, чрез адвокатско съдружие „ФРОНТЕКС ЛИГЪЛ СЪРВИСИС", вписано в регистъра на Софийска адвокатска колегия, ЕИК ***, представлявано от адвокат Г.Р. Д. (управляващ съдружник), действаща чрез адвокат П. П. (САК). Сочи се, в чл. 435, ал. 3 ГПК лимитативно са посочени основанията, на които могат да се позоват жалбоподателите, оспорващи нарочния акт на ЧСИ, с който се възлага съответното имущество на обявеното за купувач лице. Изброяването е изчерпателно, ясно и безпротиворечиво. Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК основанията за обжалване на Постановлението за възлагане са само две: наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно (т.е. има нарушаване на самата процедура за наддаването) или имуществото не е възложено на най-високата цена. Законодателят е възприел, че само и единствено пороци, свързани с наддаването и цената, която е предложена и която не е най-високата, за да бъде възложен имота, могат да обусловят интерес от търсена защита по реда на чл. 435, ал. 3 ГПК, тъй като само тези действия на съдебния изпълнител представляват процесуална незаконност на принудителното изпълнение в неговата заключителна фаза. В този смисъл се произнасят и касационните съдии в т.8 на Тълкувателно решение №2 от 26.06.2015г. по т.д. №2/2013г. на ОСГТК на ВКС, които приемат, че на изследване в производството по чл. 435, ал. 3 ГПК подлежат „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 са част от наддаването и надлежното им извършване подлежи на проверка по жалба срещу постановлението за възлагане.". Вискателите развиват съображения, че Постановлението за възлагане може да бъде обжалвано само в две хипотези - 1. ако наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или 2. имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Основанията, на които длъжникът обжалва постановлението за възлагане, а именно липсата на надлежно разгласяване на

насрочената публична продан; липсата на законоустановени реквизити в протокола за извършен опис; настъпила абсолютна 10-годишна давност и липсата на надлежно уведомяване на наследник на ипотекарния длъжник, не попадат в предметния обхват на чл. 435, ал. 3 от ГПК, затова и изложените оплаквания не могат да се релевират чрез обжалване на процесното Постановление за възлагане, поради което според възискателите жалбата следва да се остави без уважение.

От съвкупната преценка на събраните и вложени в изпълнителното дело доказателства, от релевираните в жалбата оплаквания и становището на възискателите съдът приема, че жалбата е подадена в срок, поради което е допустима за разглеждане, а по същество е основателна.

Видно от данните по изпълнителното дело, същото е образувано при Частен съдебен изпълнител В. П., рег. №879. с район на действие Окръжен съд Ловеч, адрес: гр. Ловеч. бул. "България" № 5, ет. 2 по молба на "Юробанк България" АД. със съдебен адрес: гр. София, ул. "Хенрик Ибсен" № 15. ет. 7. чрез адв. Габриела Д., преобразувано под №20198790402023 въз основа на изпълнителен лист, издаден на 16.03.2011 г., по ч.гр.д. № 406/2011 г. по описа на Районен съд Ловеч, 5 състав, въз основа на заповед за изпълнение № 27 от 16.03.2011 г., изпълнително дело № 20114310400304 по описа на Съдебно изпълнителна служба при РС - Ловеч, срещу длъжниците В. Й. Н. ЕГН *****, Едноличен търговец „Михаил Панев" ЕИК *** и М.Д.П. ЕГН *****. Вземането по горепосочения изпълнителен лист е обезпечено с договорна ипотека върху недвижим имот от 29.06.2005 г.. вписана под вх. рег. № 4034/29.06.2005 г.. том 1, акт 189 по описа на Служба по вписванията - Ловеч, който имот е собственост на И.П. Иванов ЕГН ***** - ипотекарен длъжник.

На 26.10.2016 година е извършен опис на ипотекирания недвижим имот от ДСИ Елеонора Нукова, като е съставен протокол по чл. 484 от ГПК, в който са налице всички необходими реквизити. Страните са надлежно уведомени с призовки. До имота е осигурен достъп от трето лице И.И.Н. и същият е законосъобразно извършен. ДСИ е извършил справки относно установяване собствеността и тежестите на имота в ТД на НАП, СГКК - Ловеч, СВ - Ловеч и Община Ловеч. Описано е от ДСИ, че състоянието на имота е в незавършен вид по отношение на някои от помещенията, а някои са

завършени и обитаеми.

След преобразуване на делото при ЧСИ В. П. е извършен оглед на имота на 25.11.2019 г. с цел проверка на актуалното състояние на имота и определянето на по-точна и справедлива пазарна стойност и постигане целите на изпълнението - възлагане на имота на най-висока стойност спрямо състоянието му и удовлетворяване на кредитора максимално, съответно намаляване на задължението на длъжниците в по-голяма степен.. Достъп до имота е осигурен от лицето И.И.Н. трето лице, живущо в имота, съставен е протокол за огледа, същият е разписан от лицето Николов и ПЧСИ.

След депозирането на доклад за пазарна оценка с вх. № 00566 03.01.2020 година са насрочвани, разгласявани и провеждани множество публични продажби, за които съответно са възлагани на вещи лица актуализации на стойността на имота за провеждане на законосъобразни процедури по публична продажба, на всички са обявени за нестанаали поради липса на купувач. При уведомяването на страните за обявената от 29.09.2021 г. до 29.10.2021 г. от връчител на книжа при ЧСИ В. П. на 20.09.2022 г. е установено, че ипотекарният длъжник И.П. Иванов е починал /лист 744/. Своевременно е извършена справка в НБД Население на 20.09.2021 г., като този факт е потвърден /лист 755/. Изготвено е уведомление до наследника на починалия ипотекарен длъжник дъщеря Росина Иванова Иванова с изх. № 24163/04.10.2021 година. в което е описано, че същата е конституирана в качеството на ипотекарен длъжник.

Насрочена е публична продажба от 17.05.2022 г. до 17.06.2022 г. За същата са изготвени изискуемите от закона обявления, актове за разгласяването й. които са поставени на изискуемите от закона съгласно чл. 487. ал. 2 от ГПК места - в канцеларията на ЧСИ. в сградата на РС - Ловеч и на Община Ловеч, по местонахождение на имота. За тези действия е съставен е протокол за разгласяването. Документите за публичната продажба са входираны съгласно чл. 488 от ГПК в деловодството на Районен съд - Ловеч. Продажбата е публично разгласена и обявена на интернет сайта на Окръжен съд - Ловеч, сайта Камарата на Частните съдебни изпълнители, сайта на ЧСИ В. П..

В процедурата по разгласяване на публичната продажба от 17.05.2022 г. до 17.06.2022 г. са изготвени уведомления до страните и същите са връчени.

Отново е направен опит да бъде уведомена г-жа Росина Иванова - конституирана в качеството на ипотекарен длъжник за изнесеното на продан ипотекано имущество. Изготвено е уведомление с изх. № 07176/28.03.2022 година, което не е връчено на адресата поради отсъствието му от постоянни адрес по регистрация, прави обаче впечатление, че уведомлението е вложено в цялост, без никакви отметки по него от лицето, извършващо връчването. Липсва отбелязване кой живее на този адрес, известно ли му е за лице на име Росина Иванова, от къде ЧСИ черпи данни, изложени в искането за назначаване на особен представител, че Иванова е живяла там като наемател. Не са положени никакви реални усилия да бъде установено това лице, наследник на имота по проданта и пряко заинтересован от изхода на делото. Вместо това в един ден – 16 юни 2022 година, ден преди края на публичната продан е поискан и назначен особен представител, който в същия ден е подписал уведомлението, без да счете за нужно да възрази.

На проведената от 17.05.2022 г. до 17.06.2022 г. в деловодството на Районен съд - Ловеч е постъпило наддавателно предложение, което на 20.06.2022 г. е отворено от ПЧСИ Радослав Вълков, за което е съставен протокол /лист 838/. Обявеният купувач е внесъл необходимите суми за доплащане цената на имота и необходимите такси и разноски и дължимия данък придобиване. След постъпване на предложената от купувача цена, а именно на 28.06.2022 г., е изготвено и обжалваното постановление за възлагане на недвижим имот с изх. № 15169/28.06.2022 година. Оплакването на жалбоподателката В. Й. Н. за ненадлежно уведомяване е основателно. Първата по делото публична продан на процесния имот е насрочена и проведена от 3 март 2020 година до 3 април 2020 година, обявена за нестана поради липса на купувач. С оглед тази първа по ред продан ЧСИ е назначил вещо лице за изготвяне пазарна оценка на имота съгласно член 485, ал.1 от ГПК. На 3 януари 2020 година тази оценка е депозирана при ЧСИ, като същия на основание член 485, ал.2 от ГПК следва да уведоми страните, с оглед правата им по член 485, ал.2 и ал.3 от ГПК. До длъжника В. Иванова е изпратено уведомление. Същото е връчено на 14.01.2021 година, като на гърба на уведомлението в графата „ със задължение да предам „ има неясен ръкописен текст с отметка „ обитател „ Това връчване е ненадлежно и оплакването на жалбоподателката в този смисъл е основателно. Видно от материалите по делото, до този момент и след това, В.

Иванова е била призовавана на този адрес чрез жувущата там нейна дъщеря Цв. Н., която е приемала книгата по делото със задължение на предаде.

Жалбоподателят е длъжник и като такъв, нормата на член 435, ал. 3 от ГПК му предоставя активна процесуална легитимация да обжалва постановление за възлагане в две хипотези – поради това, че наддаването в публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Вярно е, че в мотивите към т. 8 от ТР № 2 от 26.06.2015 г. е посочено, че връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на продажбата подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане, но следва да се има предвид, че това Тълкувателно решение е постановено преди законовата промяна на член 485 от ГПК / ДВ. брой 86.2017 година /, с което се урежда правото на длъжника да оспори оценката, съответно да обжалва отказа на ЧСИ да назначи нова / член 435, ал. 2, т. 4 от ГПК / Когато жалбата се основава на твърдения за извършени от ЧСИ нарушения на императивни норми, в течение на целия изпълнителен процес и изложените в жалбата твърдения се установяват от данните в изпълнителното дело, съдът е длъжен да констатира тези факти и да отмени възлагането. Стесняването на предмета на обжалване има за цел да изключи шиканирането на изпълнителния процес от страна на длъжниците, като ги дисциплинира за упражняват процесуалните си права своевременно, а след пропуск да упражнят тези права, те да се считат за преклудирани. В настоящия случай обаче, правата на жалбоподателя да обжалва ПДИ и всички останали обжалваеми действия на ЧСИ не са преклудирани, защото не са надлежно съобщени на длъжника. Връчването на съдебни книжа в изпълнителното производство не се различава от правилата в исковото, поради което и длъжника е бил лишен от възможност да възрази срещу изготвената първоначална оценка. Съгласно член 485, ал. 2 от ГПК всяка от страните в изпълнителното производство може да оспори заключението на вещото лице за определяне стойността на имота и да поиска изготвяне на повторно заключение. Оспорване на оценката е допустимо единствено при извършване на първата публична продажба. Този извод се обосновава от изричната норма на член 485, ал. 6 от ГПК според която правилата на ал. 2, 3 и 5 са приложими само към първата публична продажба. Под първа публична продажба по смисъла на член 485, ал. 1 от ГПК се разбира

първата насрочена в рамките на изпълнителното производство публична продан, а не всяка нова публична продан, провеждана на основание член 494,ал.2 от ГПК. От материалите по изпълнителното дело се установява, че първата публична продан на имота била проведена в периода 03.03.2020 г. – 03.04.2020 година и била обявена за нестана.При първоначална оценка от 03.01.2020 година на имота в размер на 58 800 лева,имота е бил възложен с обжалваното Постановление от 28 юни 2022 година на купувача Н.Г.И при цена 32 150 лева,като данъчната оценка на имота към момента на описа е била 33 988.20 лева.

Водим от горното съдът намира жалбата за основателна,поради което обжалваното Постановление за възлагане на недвижим имот от 28.06.2022 година по изпълнително дело № 20198790402023 по описа на ЧСИ В. П.,рег. № 879 с район на действие Окръжен съд Ловеч следва да се отмени,поради ненадлежно уведомяване на длъжника за правата му по член 485,ал.2 и 3 от ГПК / редакция брой 86 на ДВ.2017 година/.

Водим от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Постановление за възлагане на недвижим имот от 28.06.2022 година по изпълнително дело № 20198790402023 по описа на ЧСИ В. П.,рег.№ 879 с район на действие Окръжен съд Ловеч,с което самостоятелно жилище - АПАРТАМЕНТ „Д" над партера на I /първи / жилищен етаж на кота +4,10 м. в триетажна жилищна сграда, построена в урегулиран поземлен имот/УПИ/, цялят с площ от 324 кв. м., съставляващ УПИ IX за имота планоснимачен номер № 2057, квартал 160 по действащия подробен устройствен план на гр. Ловеч, адрес: гр. Ловеч ул. „О.П." №5, със застроена на жилището площ 121.63 кв. м., състоящо се от хол с полезна площ 28. 50 кв. м., спалня с полезна площ 12.00 кв. м., спалня с полезна площ 11.00 кв. м., трапезария с кухня и бокс с полезна площ 32.00 кв. м., входно предверие с полезна площ 5.00 кв. м., тераса с полезна площ 8.00 кв. м., тераса с полезна площ 4.20 кв.м.както и съответните идеални части от общите

части на сградата е възложен на купувача Н.Г.И,ЕГН ***** при цена 32 150 лева.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____