

# РЕШЕНИЕ

№ 70

гр. П. , 05.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – П., I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в закрито заседание на двадесет и първи юни, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева  
Членове: Венцислав Ст. Маратилев  
Димитър П. Бозаджиев

като разгледа докладваното от Венцислав Ст. Маратилев Въззивно гражданско дело № 20215200500381 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.437 ал.1-ал.4 във връзка с чл.435 ал.3 и следващите от Гражданския процесуален кодекс.

Обжалвано е постановление за възлагане на недвижим имот №848 от 24.03.2021г. на Частен съдебен изпълнител /ЧСИ/ Д. Д., с рег.№ 887 и район на действие Окръжен съд П., постановено по изпълнително дело №20148870400360 по описа на същия ЧСИ.

В жалбата, с вх.№6065 от 13.04.2021г. подадена от длъжниците по изпълнението ЕЛ. ИВ. К., ЕГН-\*\*\*\*\* и Д. Д. К., ЕГН-\*\*\*\*\*, чрез пълномощника си адв. Ц.М. от АК-П., се поддържа, че процесното изпълнително дело е продължено на основание чл.427 от ГПК от изп.д.№ 20135230400028 по описа на СИС при РС-Панагюрище. Твърди се, че с постановлението от 24.03.2021г. е възложен на купувач от публична продажба, проведена се от 10.02.2021г. до 10.03.2021г. недвижим имот представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.502. 622.1.8 по КККР на гр.П., с адрес гр.П., ул.“Р.“№4, ет.3, ап.8, с предназначение-жилище, апартамент, площ от 63.81кв.м. при посочените в постановлението съседни,



който имот по документ за собственост представлява апартамент №8, със застроена площ от 63.81кв.м., разположен на трети етаж и представляващ самостоятелно жилище от пететажен жилищен блок в гр.П., на ул.“Р.” №4. Поддържат, че постановлението за възлагане е незаконосъобразно и неправилно, че публичната продажба не е проведена съобразно императивните правила на ГПК, като са допуснати преди и по време на постановяването му съществени нарушения на съдопроизводствените правила. Считат, че трябва да бъдат отменени всички действия, които са извършени по това изпълнително дело от ЧСИ тъй като изначално двамата длъжници не са били надлежно уведомявани, няма надлежно връчени нито едно от приложените по делото съобщения за всяко едно от действията на СИ /съдебния изпълнител/ от неговото продължаване, и че не е надлежно конституиран като длъжник втория жалбоподател Д. Д. К.. Твърдят, че следва да бъдат отменени всички осъществени действия от ЧСИ и същите да бъдат започнати отначало. По отношение на процесната публична продажба се поддържа, че наддаването не е извършено надлежно и имота не е възложен по най-високо предложената цена и че подаденото наддавателно предложение е симулативно, както и че същото подадено публично, в нарушение на разпоредбите на чл.чл.489 от ГПК. Твърди се, че наддаването не е извършено надлежно от лице с право на участие, с внесен задатък който неправилно е изчислен, като имотът е възложен на единствения направил наддавателно предложение, което наддавателно предложение е в нарушение на правилата на чл.489 от ГПК-приложено по делото открито, а не в запечатан плик съгласно чл.489 ал.2 от ГПК. Излага се и довод за осъществен системен психически тормоз от единствения кандидат, представящ се за собственик на имота, принуждавал ги да му осигурят достъп до апартамента за оглед на бъдещи кандидат купувачи. Същият не представил декларация за произход на средствата съгласно чл.66 ал.2 от ЗМИП. Твърди се, че продажната цена не била внесена съобразно чл.492 ал.3 и незаконосъобразно ЧСИ е възложил имота с постановление за възлагане на явилия се кандидат. Липсвали данни обявлението за насрочената публична продажба да е било поставено в сградата на РС-П., не били съставени актове по разгласяването ѝ, водещо до липса на условия за постигане на действителната пазарна цена на имота и за препятстване на надлежното наддаване, водещо до незаконосъобразност на постановлението и основание за отмяната му. Бил отказан на длъжниците-



настоящи жалбоподатели да им бъде даден препис от протокола по чл.492 ал.1 от ГПК от 11.03.2021г.Твърди се още, че процесният имот е единствен за длъжниците и представлява несеквестируемо жилище и не може да бъде предмет на публична продажба. Изпълнението по това изпълнително дело /ИД №20148870400360/ било продължено от ненадлежен взыскател; че през 2017г. вследствие на плащания по повод предприети изпълнителни действия, както и през 2020г., същите не били редуцирани спрямо размера на дълга на длъжниците. Твърди се, че възраженията на жалбоподателите против извършваните до посочения краен момент процесуални действия на ЧСИ считано от неправилното конституиране на посочените като длъжници по него, липса на оценяване на продадения имот, премине се към неправилното определяне на тръжната цена при продажбата му, не следва да се възприемат като самостоятелни жалби против определени процесуални действия извън приложното поле на чл.435 от ГПК, а като поредица от процесуални нарушения, за които жалбоподателите считат, че водят в своята съвкупност до посочените хипотези на ал.3 пороци предпоставящи отмяна на постановлението. Моли да се уважи жалбата като се отмени обжалваното постановление и да се приеме, че всички извършени до този момент действия от ЧСИ по делото са незаконосъобразни, извършени при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и да бъдат извършени повторно.

Няма постъпили писмени възражения по жалбата от насрещните страни по реда на чл.436 ал.3 от ГПК.

В мотивите си по обжалваните изпълнителни действия ЧСИ Д. след като излага в хронологичен ред проведеното до момента принудително изпълнение по делото за събиране на парични вземания на взыскателя „С.Ж.Е.“ АД срещу длъжника ЕЛ. ИВ. К., от момента на образуването на делото и извършените изпълнителни действия, и във връзка с наведените в жалбата на длъжниците доводи и възражения, счита по същество, че жалбата е неоснователна. По въпроса за действията на ЧСИ които може да бъдат предмет на обжалване се позовава на т.8 от ТР от 26.06.2015г. на тълк.д. №2/2013г. и посочва пунктуално как са били извършени. Така по въпроса на ненадлежното уведомяване на длъжниците и конституирането на втория длъжник Д.К. ЧСИ посочва, че първият длъжник Е.К. има установен



настоящ и постоянен адрес в с.Е. общ. Панагюрище, ул.“Г. Д.“ №30, както и установена месторабота-при трима работодатели, като ПДИ /поканата за доброволно изпълнение/ е изпратена както на постоянния ѝ адрес така и по месторабота, така и на адреса на имота, изнасян на публична продан, връчена на 27.05.2014г. лично на Е. К. /л.174/. Такава ѝ е връчена и чрез работодател „Ф.О.Б.“ АД на 29.05.2014г. /л.180, л.181/. Посочва още, че в съставения протокол за опис на недвижим имот от 17.06.2014г./л.198-201/ Е.К. е оказала доброволно достъп до процесния апартамент и се е подписала като pazач на имота в протокола. Твърди се, че са изпращани последващи съобщения за извършените действия по изпълнителното дело по отношение на процесния имот-публични продани, постановления за възлагане -л.268-до 975/. За втория длъжник Д.К., родена 13.06.1999г., от ЧСИ Д. е установено, че тя е дъщеря на първата ответница, като двете живеят на един и същ постоянен и настоящ адрес в с.Е.. Твърди се, че на последната в качеството ѝ на ипотекарен длъжник е изпратено съобщение, изх.№3621 от 14.05.2014г. за връчване лично и чрез нейната майка и законен представител Е.К., като съобщението е връчено на майката Е.К. на дата 17.06.2014г., със задължение да предаде документа на адресата Д.К.. Твърди ЧСИ, че и до втората длъжница са изпращани съобщения за извършените действия по отношение на недвижимия имот-публични продани, оглед, ПДИ, постановление за възлагане, връчени надлежно чрез майката на адресата /л.270-л.976/. Посочва още, че Д. Д. К. по искане на вискателя е конституирана по делото в качеството си на наследник на длъжника по изпълнителното дело Д.Г.К., за сумата представляваща  $\frac{1}{2}$  от дълга по изпълнителни лист, издаден срещу него от РС-Панагюрище по проведено заповедно производство по ч.гр.д.№702/2011г. на РС-Панагюрище, като на наследницата е изпратена ПДИ на двата адреса на майката в с.Е. и в гр.П., връчена на адреса на имота, изнасян на публична продан на майката на 13.11.2020г./л.840/ със задължение да я предаде на адресата.

По въпроса в жалбата за ненадлежно наддаване по процесната публична продан от 10.02.2021г. до 10.03.2021г. ЧСИ посочва следното: В протокола за отваряне на наддавателните предложения / л.912-л.955/. са подадени 5наддавателни предложения в канцеларията на РС-П., в едномесечния срок по чл.488 ал.1 от ГПК за периода 10.02.2021г.-10.03.2021г., като всяко едно от тях е подадено в запечатан плик, с посочена



предложена цена с цифри и думи, с приложена квитанция за задатък, като предложенията отговарят на чл.489 ал.6 от ГПК-подадени са от лица имащи право да вземат участие в проданта, предложената цена е по-висока от началната и не я нахвърля с повече от 30%, поради което същите са обявени за валидни. Посочва още, че за купувач на имота по наддавателните предложения е обявен този наддавач предложил най-високата цена. Предвид на обстоятелството, че при отварянето на наддавателните предложения от ЧСИ, на място са присъствали всички наддавачи, подали наддавателни предложения, поради които СИ след като е обявил купувача по писмените наддавателни предложения, на основание чл.492 ал.2 от ГПК е поканил присъстващите наддавачи да заявят дали предлагат цена, по-висока с размер един задатък от обявената най-висока такава за процесния недвижим имот, в резултат на което са последвали последователни устни наддавателни предложения от присъстващите наддавачи /л.916/, които ЧСИ е отразил в протокола и всеки наддавач се е подписал. Посочено е още, че след изчерпване на предложенията, за купувач на имота е обявен този наддавач, който е предложил най-високата цена, като наддавачът обявен за купувач е предоставил доказателства за произход на средствата, съгласно чл.66 ал.2 от ЗМИП /л.921/. Като ирелевантни за процеса се определят от ЧСИ твърденията за подлагането на жалбоподателите на психически тормоз от представил се пред тях единствен кандидат. По въпроса за внасянето на продажната цена ЧСИ посочва, че след като за купувач на имота е обявен наддавача М. С. СТР., ЕГН-\*\*\*\*\* за предложената от него цена в размер на 46560лв, с протокол от 11.03.2021г./л.912/, купувачът е извършил плащания по специалната сметка на ЧСИ Д. Д. в „Банка ДСК“ АД, формирана от внесения задатък за участие в проданта от 3520лв на 23.02.2021г. и още 43040лв-сума, внесена на 23.03.2021г./спазен двуседмичен срок за внасяне на цената от обявяването на купувача-чл.492 ал.3 от ГПК/ представляваща остатък от предложената цена ,след приспадане на внесения задатък. По възражението за разгласяването на публичната продан е посочено, че разгласяването е извършено на 6 /шест/ места-на таблото на кантората на ЧСИ на 12.01.2021г.; в сградата на Община П.-08.02.2021г.-л.884; по местонахождението на недвижимия имот -на 05.02.2021г.-л.877; в сградата на РС-П.-на 05.02.2021г.; публикувано на интернет страницата на Камарата на ЧСИ -на 05.02.2021г.; публикувано на интернет страницата на Окръжен съд П.-05.02.2021г./л.878/,



или счита, че точно е спазена разпоредбата на чл.487 ал.2 от ГПК относно местата и сроковете в които следва да бъде обявена проданта, започваща от 10.02.2021г.Посочени са на кои страни и кога са изпратени уведомления за насрочената публична продан-до взыскателя „Банка ДСК“ АД правопреемник на „Експресбанк“ АД с предишна наименование „Сосиете Дженоерал Експрес“ АД-на 08.02.2021г. /л.885/; до длъжника ЕЛ. ИВ. К.- на съдебния й адрес в гр.София чрез адв. Й.Г. и на адреса в гр.П., връчено на 05.02.2021г.- л.880; до длъжника Д. Д. К. с адрес с.Е. обл.П. и в адреса в гр.П., ул.“Р.“ №4, ет.3, ап.8-връчено на 05.02.2021г.-л.882.Като ирелевантно за процеса се определя възражението на жалбоподателите за отказ на ЧСИ да им даде препис от протокола по чл.492 ал.1 от ГПК от 11.03.2021г. поради липса на данни за депозирано искане от тяхна страна за предоставяне на копие от процесния протокол. По възражението за несеквестрируемостта на изнесеното на публична продан и продадено жилище, идентификатор 55155.502.622.1.8, ЧСИ посочва, че имотът служи като обезпечение на вземане на банката по изпълнителен лист /ИЛ/ от 29.08.2011г. от РС-Панагюрище издаден в заповедно производство по чл.417 от ГПК по ч.гр.д.№702/2011г. върху което е учредена законна ипотека, вписана в Службата по вписванията гр.П. на 26.06.2006г. под акт №67, том , дв. вх. рег.№4750 от 21.07.2006г./л.11/ с ново вписване на 31.08.2016г. под акт №63, том I ,№ от дв.вх. рег. №8269 от 31.08.2016г./л.1004-л.1005/ в полза на взыскателя „С.Ж.Е.“ АД. Уточнено е от взыскателя „С.Ж.Е.“ АД от 13.05.2014г./л.115/ с вх.№3770, че вземането по договора за жилищен кредит /л.121-128/ за който е издаден ИЛ от 29.08.2011г. по ч.гр.д.№702/2011г. на РС -Панагюрище е обезпечено със законната ипотека. По отношение на надлежния взыскател по изпълнението ЧСИ посочва, че първоначалният взыскател е „С.Ж.Е.“АД по образувано пред ДСИ при РС-Панагюрище ИД №28/2013г. продължено на основание чл.427 от ГПК по ИД №20148870400360 по описа на ЧСИ Д., като към момента актуален взыскател е „Банка ДСК“ АД универсален правопреемник на прекратената „Експресбанк“ АД, с предишно наименование „С.Ж.Е.“ АД, поради вписано в ТР на РЮНЛЦ вливане на „Експресбанк“ АД в „Банка ДСК“ АД на дата 30.04.2020г., с правна форма „ АД“ и поемане на всички нейни права и задължения /л.787/, а по отношение на възраженията за извършени плащания ЧСИ посочва, че те са ирелевантни доколкото същите следва да се депозират във връзка с разпределението на постъпилите суми от



продавката на недвижимия имот. Моли да се потвърди обжалваното постановление.

**Пазарджишкият окръжен съд за да се произнесе взе в предвид следното:**

Жалбата на длъжниците по изпълнението ЕЛ. ИВ. К. и на Д. Д. К., с вх. №6065 от 13.04.2021г. против постановлението за възлагане на процесния недвижим имот, издадено от ЧСИ Д., е процесуално допустима като подадена от надлежна страна в изпълнителното производство-длъжниците по изпълнението и против подлежащ на обжалване акт на съдебния изпълнител /чл.435 ал.3 от ГПК/ и в предвидения двуседмичен срок от съобщаването му на страната.

**Разгледана по същество жалбата е неоснователна.**

При извършената служебна проверка въззивният съд констатира, че изложените от ЧСИ в мотивите си към обжалваното Постановление за възлагане от 24.03.2021г. /л.969/ факти и обстоятелства във връзка с редовността на проведената публична продажба напълно съответстват на данните, съдържащи се в кориците на изпълнителното дело №20148870400360 по описа на ЧСИ Д. и въззивната инстанция напълно ги възприема и споделя.

Първоначално изпълнителното производство е образувано на 19.03.2013г. под №28/2013г. по описа на Държавна съдебно-изпълнителна служба /ДСИС/ при РС-Панагюрище по искане на вискателя „С.Ж.Е.“ АД, със седалище и адрес на управление в гр.Варна, ЕИК 813071350, против ЕЛ. ИВ. К., с ЕГН-7001143428 от с.Е. обл.П. за принудително събиране на парично вземане в размер на 25575.06лв главница, договорна лихва за забава в размер на 2447.53лв за периода 05.09.2009г. до 24.08.2011г., такси и застраховки по кредита в размер от 52.84лв, лихва за договорено обезщетение за просрочие от 14.94% върху дължимата главница, считано от 25.08.2011г. до изплащане на вземането както и разноски от 561.51лв държана такса. За посоченото вземане вискателят е представил към молбата си за образуване на изпълнително дело, издаден въз основа на заповед за незабавно изпълнение №550 от 26.08.2011г. по ч.гр.д.№702/ 2011г. от РС-Панагюрище на 29.08.2011г., изпълнителен лист с който длъжниците Д.Г.К., с ЕГН-



6203133540 като кредитополучател и ЕЛ. ИВ. К. като съдлъжник, двамата от с.Е. ул.“Г. Д.“ №40, обл.П., са осъдени солидарно да заплатят на банката процесните суми. Освен вземането по този ИЛ, вискателят претендира принудително събиране и на вземане, което има и по втори изпълнителен лист , издаден по ч.гр.д.№704/2011г. по описа на същия съд в заповедно производство , по което същите двама длъжници Д.Г.К.-кредитополучател и ЕЛ. ИВ. К. са осъдени да заплатят солидарно на същата банка 2169.59лв главница, договорна лихва за забава от 108.28лв, считано от 28.02.2011г. до 24.08. 2011г., дължима такса и застраховка по кредита в размер на 3.17лв договорено обезщетение за просрочие от 14.25% върху главницата, считано от 25.08.2011г. и разноси от 45.62лв. Представен е и трети изпълнителен лист от 29.08.2011г. издаден от РС-Панагюрище по ч.гр.д.№ 703/2011г. съгласно който длъжникът Д.Г.К. като кредитополучател е осъден да заплати на банката 500лв главница, договорна лихва за забава от 113.51лв,считано от 01.09.2010г. до 24.08. 2011г., договорено обезщетение за просрочие в размер на 24.4% от 25.08.2011г. до изплащане на вземането и разноси от 25лв

Изпълнението е насочено първоначално срещу Е.К., отговаряща на собствено основание за целия размер на кредита както и като наследник на кредитополучателя Д.К., починал на 04.03.2012г. и оставил като наследници преживяла съпруга ЕЛ. ИВ. К. и дъщеря Д. Д. К., родена на 13.06.1999г., която към момента на образуване на изпълнителното производство е малолетна /-виж удостоверение за наследници №43 от 06.03.2012г.-л.14/. Като способ за принудително събиране на вземането е поискано да бъде наложена възбрана, опис и оценка и да се изнесе на публична продан ипотекирания в полза на банката недвижим имот, находящ се в гр.П., ул.“Р.“ №4, представляващ апартамент №8 с площ от 63.81кв.м.,разположен на 3-етаж ведно с прилежащо избено помещение. Към молбата за образуване на изпълнителното дело е представен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №97том II, рег.№3257,н.д.№272/2006г. на нотариус Ю.В. с район РС-П., с който двамата длъжници Димитър и Е. Кочев на дата 26.07.2006г. са закупили процесния недвижим имот на ул.“Р.“ №4, в гр.П. с избено помещение. Върху процесния имот е наложена възбрана от ДСИ при РС-Панагюрище, вписана на 16.09.2013г.-дв.регистър 8006, акт221,том 2, дв.вх.р. 8003 на СВ при РС-П./л.89/. По молба на вискателя изпълнението е прекратено пред ДСИ -Панагюрище и делото прехвърлено на ЧСИ Д. на



27.03.2014г. /л.104/, като с разпореждане от 31.03.2014г. делото е образувано пред ЧСИ Д. под №20148870400360/2014г. със същите страни. Установява се, че банката е отпуснала ипотечен кредит на 12.07.2006г за придобиване от кредитополучателя Д.К. и съдлъжника Е.К., в собственост и за извършване на ремонт на процесния апартамент в гр.П., на ул.“Р.“ №4, ет.3, ап.8 в размер на 30400лв, представляваща 80% от покупната му цена/л.121/, като за обезпечаването на вземанията на банката по договора се вписва законна ипотека върху процесния недвижим имот-апартамент -чл.14 от договора-л.127 / Същата е вписана по искане на банката на дата 26.07.2006г. -том I №67, дв.вх.рег.№4750 на СВ към АВ при РС-П.-на същата дата е вписана и покупката на имота от кредитополучателя Д.К. и от солидарния длъжник-Е.К., която не е заличена, а е подновена /вписана отново/ на 31.08.2016г. по искане на кредитора /л.1004/. Длъжникът Е.К. е получил лично покана за доброволно изпълнение, изпратена от ЧСИ Д. на дата 27.05.2014г., с посочен общ размер на задължението към момента, за наложената възбрана върху ипотекирания процесен имот и за правата на собствениците в него-3/4 ид.ч. за Е.К. и 1/4 за дъщеря й Д./л.174/, която към този момент е навършила 14г. възраст и е непълнолетна, както и е насрочен опис на ипотекирания имот за 17.06.2014г. Извършен е опис на имота на 17.06.2014г. след уведомяване и на двамата съсобственика-майката и непълнолетната й дъщеря / при предоставен достъп до апартамента от длъжника Е.К./ л.198-201/, последната е назначена за пазач за което се е и подписала в протокола, определена е пазарната цена на имота на 40010лв и начална цена от 30007.50лв, съставляваща 75% от цената съгласно чл.484, ал.485-л.209. Публичната продан не е насрочена по искане на вискателя поради частично плащане на дълга извършено от длъжника Е.К. /л.215/. Извършвани са и частични минимални плащания по дълга /л.228/. По искане на вискателя от 15.02.2016г. е насрочена публична продан на ипотекарния имот с разпореждане от 18.03.2016г. за периода 04.04.2016г.-04.05.2016г. при същата начална цена от 3007.50лв., за което страните са уведомени-л.269 и л.271/.Издадено е удостоверение на длъжника Е.К. за размера на дълга към 05.04.2016г./л.282/,който е от 52323.33лв. ,получено лично на дата 13.04.2016г., като проданта е обявена за нестаналя поради неподадени наддавателни предложения/протокол от 05.05.2016г./ л.302/ за което е уведомена банката вискател, като от последния е направен ново искане за публична продан по реда на чл.494 от ГПК /л.311-от



11.05.2016г. Насрочена е нова ПП/публична продан/ за периода 11.06.2016г.-11.07.2016г., уведомени са страните,/л.342-344/, с начална цена от 24006лв, представляваща 80% от началната цена за първата ПП, обявен е купувач на имота, като постановлението за възлагане е отменено от Окръжен съд П. с решение №419 от 17.10.2016г. по в.гр.д.624/16г. /л.445/ поради нарушена процедура по приемането на наследството по опис от непълнолетната Д.К. и призоваването ѝ към наследяване. ЧСИ Д. насрочва оглед на ипотекирания имот за 16.05.2019г. към който момент дъщерята Д.К. -ипотекарен длъжник е навършила пълнолетие. Дватама длъжници са уведомени за огледа на 17.04.2019г. За огледа е съставен протокол /л.657 и следващите/, извършено е актуално описание на имота в присъствието на вещо лице К., назначен е за пазач на имот длъжника Е.К. и в протокола изрично е записано, че цената ще бъде предявена на 23.05. 2019г. от 15.00ч. в кантората на ЧСИ. Вискателят и двамата длъжника не са се явили на описа. На 23.05.2019г. ЧСИ е съставил протокол за пазарната цена на недвижим имот от 43200лв въз основа на заключение на експерта инж. Г. К.. На посочената дата никоя страна не се е явила в канцеларията на ЧСИ и не е подала възражение срещу оценката в едноседмичния срок по чл.484 ал.3 изр. Второ във връзка с чл.485 ал.2 от ГПК, като същата е влязла в сила на 30.05.2019г. /четвъртък присъствен ден/. Насрочена е публична продан за 17.06.2019г.-до 17.07.2019г. , при начална цена от 43200лв, обявена е по надлежния ред и е разгласена, връчено е на длъжника Е.К. на 07.06.2019г. удостоверение от ЧСИ за размера на дълга към 07.06.2019г. от 50371.03лв; публичната продан е обявена за нестаналя поради липса на подадени наддавателни предложения /л.712/. По искане на вискателя е насрочена нова продан от 30.09.2019г. до 30.10.2019г. при начална цена от 38880лв с разпореждане от 11.09.2019г. /л.720/-90% от началната цена по първата публична продан, извършено е разгласяване съгласно закона, уведомени са страните по изпълнението, проданта за втори път е обявена за нестаналя поради липса на наддавателни предложения-л.750.Насрочена е по искане на вискателя следваща поред публична продан за периода 25.02.2020г. до 25.03.2020г. при начална цена от 35200лв /л.758/, съставляваща 80% от цената по протокол на ЧСИ от 06.02.2020г., страните са уведомени, извършено е разгласяване, проданта е спряна съгласно чл.5 ал.1 от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, в сила от 24.03.2020г. Извършено е конституиране на правопреемника на



първоначалния вискател, в лицето на „Банка ДСК“ АД като универсален правопреемник на прекратената чрез вливане „Експресбанк“ АД и поемане на всички нейни права и задължения, насрочена нова ПП при същите условия-начална цена от 35200лв,за периода 02.08.2020г.-02.09. 2020г.-разгласена по надлежния ред /л.790/, спряна по искане на вискателя от 07.08.2020г.-л.818. Конституирана е в изпълнителния процес с нарочно разпореждане на ЧСИ от 09.11.2020г. като длъжник по изпълнението Д. Д. К. като наследник на починалия длъжник Д.Г.К. на основание чл.429 ал.2 от ГПК във връзка с чл.428 ал.3 за сумата от  $\frac{1}{2}$  от дълга по изпълнителен лист по ч.гр.д. №702/2011г. /л.822 и л.838/, като до същата е изпратена ПДИ за размера на задължението, връчена на 13.11.2020г. чрез майка си Е.К.. От банката е поискана нова ПП /л.849/ от 03.12.2020г. по което искане ЧСИ е разпоредил нова оценъчна експертиза на имота, определила пазарна оценка от 44000лв, в такъв размер е определена и от ЧСИ, при начална цена от 35200лв, съставляваща 80% от стойността на имота, насрочена е публична продажба за периода 10.02.2021г. до 10.03.2021г. с разпореждане на ЧСИ от 12.01.2021г./л.862/;изготвено е обявление за продажбата на 12.01.2021г. /л.864/, за което са уведомени страните по изпълнението-вискателя Банка ДСК АД като правопреемник на „Експресбанк“ АД ; длъжника ЕЛ. ИВ. К., уведомена лично на 05.02.2021г. /л.881/;длъжника Д. Д. К., уведомена чрез майка си на 05.02.2021г. /л.883/; съставен е акт за поставяне на обявление в канцеларията на ЧСИ на 12.01.2021г. л.867; обявление по местонахождението на имота на 05.02.2021г.-л.877; на интернет страницата на КЧСИ и ОС-П. на дата 05.02.2021г.-л.878, обявление за продажбата в РС-П. на 05.02.2021г.-л.879; обявление за публичната продажба в Община П. на 08.02.2021г.; протокол за разгласа на продажбата от 09.02.2021г./л.888/ с което е констатирано изпълнение на всички изисквания на закона по разгласата на продажбата-по места и по адресати в изпълнение на чл.487 ал.2 от ГПК. За участие в продажбата са постъпили в РС-П. 5/пет/ плика с наддавателни предложения, в съответствие с чл.489 ал.4 от ГПК /лист 911/, и са предадени на ЧСИ Д. с протокол от 11.03.2021г./деня, следващ последния ден на продажбата/.На същата дата е съставен протокол от ЧСИ за обявяване на постъпили наддавателни предложения, като всяко едно наддавателно предложение е описано с вх. №, подател -наддавач и съдържание. Така първото наддавателно предложение/НП/ е под №191 от 23.02.2021г. подадено от М.С. С. , ЕГН-



\*\*\*\*\* с индивидуализация по лична карта и адрес; второ наддавателно предложение №226 от 05.03.2021г. от М.К. Гев, ЕГН-.. от гр.П.; 3.трето НП с вх.№230 от 08.03.2021г. на С.И.Ш., ЕГН-... от гр.П.; четвърто НП с вх.№239 от 09.03.2021г. на Н.Й.Ч., ЕГН... от гр.П. и пето НП вх.№241 от 10.03.2021г. от Н.С.Х. ЕГН-...-л.912/.Констатирано е, че всеки един от петимата наддавачи освен конкретно наддавателно предложение е приложил и декларация за по ЗМИП , плюс документ за платен задатък, наддавателно предложение за имота и предлаганата цена, както и попълнен въпросник за физически лица.Така наддавачът М. С. СТР. е предложил цена от 35250лв при обявена начална цена от 35200лв; М.К. Гев- 35205лв; наддавачът С.И.Ш. -35550лв, Н.Й.Ч.-36000лв и Н.С.Ч. -35500лв, като всички наддавателни предложения са валидни и са по стойност над обявената начална цена-л.864, и ненадхвърлящи с повече от 30% началната цена, предвид на което ЧСИ е определил за купувач на имота наддавача Н.Й.Ч. предложил най-високото по размер наддавателно предложение -36000лв. Предвид присъствието на наддавачите при отварянето на пликовете с наддавателните предложения ЧСИ е поканил същите за устно наддаване с предлагане на по-висока цена с размера на 1 задатък /3520лв/, като първо устно наддавателно предложение е направено от наддавача М.Г. от 39520лв / точно размера на един задатък над обявената най-висока цена по писмените наддавателни предложения/. Второто устно наддавателно предложение е направено от наддавача С.Ш.43040лв, също равно на размера на един задатък;трето устно наддавателно предложение е направил М.С. от 46560лв, като на следващата обявена цена от ЧСИ от 50080лв няма постъпило устно наддавателно предложение от наддавачите. За направените устни НП всеки наддавач се е и подписал в протокола на ЧСИ след вписване на заявената цена. Предвид на така постъпилите устни НП ЧСИ е определил за купувач на имот лицето М. С. СТР. за сумата от 46560лв и му е указано от ЧСИ, че следва в двуседмичен срок да внесе по сметката на ЧСИ предложената цена след приспадане на внесенния задатък. Протоколът е подписан от ЧСИ, от обявления за купувач на имота М.С. , както и от всички явили се наддавачи и участници в проданта без възражения или оспорвания. Всички наддавачи, включително и обявления за купувач на имота са подали наддавателни предложения за участие в проданта в запечатани пликове, в които е посочено както наддавателното предложение и за проданта на кой имот се отнася, сумата в



наддавателното предложение е изписана цифром и словом, както и е представена декларация по чл.66 ал.2 от ЗМИП/Закона за мерките срещу изпирането на пари/-подаване на писмена декларация за произхода на паричните средства за участие в публичната продажба. Обявеният за купувач на имота М.С., е декларирал, че сумата от 35250лв с която участва в наддаването представляват спестявания от търговската му дейност от 2014г. до 2019г. Същият е попълнил изискуемия се въпросник като клиент-купувач от публична продажба, а задатъкът от 3520лв е внесен с вносна бележка по банкова сметка на ЧСИ Д. по процесното изпълнително дело на дата 23.02.2021г.-л.923.

С постановление №848 от 24.03.2021г. /л.969/ ЧСИ Д. като е констатирал, че обявения на 11.03.2021г. за купувач на имота, предмет на публичната продажба М. С. СТР., на дата 23.03.2021г. /спазен двуседмичен срок за внасяне на цената на имота/ е внесъл общо сумата на която е обявен за купувач от 46560лв по специалната сметка на ЧСИ Д., от които 3520лв внесени като задатък за участие в продажбата на 23.02.2021г. и остатък от предложената цена от 43040лв ,на основание чл.496 ал.1 от ГПК е възложил на М. С. СТР. процесния недвижим имот индивидуализиран и по КККР на гр.П.- идентификатор №55155.502.622.1.8, с адрес гр.П., ул.“Р.“ №4, ет.3, ап.8, с площ от 63.81кв.м. при съседни подробно посочени в постановлението за възлагане, находящ се в жилищна сграда с идентификатор 55155.502.622.1 в ПИ с идентификатор 55155.502.622 ведно с прилежащото избено помещение № 8 от 7.25кв.м. и 6.2253% ид. части от общи части на сградата и от правото на строеж. Длъжниците Е.К. и Д.К. са уведомени от ЧСИ за изготвеното постановление за възлагане, съответно на дата 29.03.2021г.-първата лично, а втората чрез майка си .

Жалбата на длъжниците против постановлението за възлагане на ЧСИ Д. е подадена по пощата с дата на пощенското клеймо -12.04. 2021г., тоест съгласно чл.62 ал.2 от ГПК срокът не се счита за пропуснат.

**Обжалваното постановление е валидно, допустимо и законосъобразно.**

Постановено е от ЧСИ в рамките на правомощията му по извършване на публична продажба в изпълнителното производство с цел осребряване на



имуществото на длъжниците за удовлетворяване вземането на вискателя по изпълнението и по предвидения процесуален ред и форма.

Страните в изпълнителното производство са правилно конституирани. Настоящият вискател „Банка ДСК“ЕАД е универсален правоприемник на първоначалния вискател „Експресбанк“АД като правоприемството е настъпило в резултат на вливане на „Експресбанк“ АД с първоначално наименование „С.Ж.Е.“ АД в Банка ДСК ЕАД съгласно Търговския регистър.

За длъжниците по изпълнението следва да се отбележи, че ЕЛ. ИВ. К. има качеството на солидарен длъжник на кредитополучателя Д.Г.К., за което вземане на банката е издаден ИЛ от РС-Панагюрище по ч.гр.д.№702/2011г. Факт е, че кредитополучателят е починал, и на негово място в изпълнителния процес са конституирани освен преживялата съпруга Е.К., но и дъщерята Д. Д. К., като конституирането ѝ като длъжник е извършено след като наследникът е навършил пълнолетие, поради което той отговаря на общо основание с другия наследник за задълженията на наследодателя си Д.К., независимо дали е приел наследството му по опис /Решение № 12 от 2.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3895/2014 г., III г. о., ГК, докладчик съдията М.Р..

Установява се, че предоставянето на паричния заем на кредитополучателя Д.К., в полза на банката той и солидарния длъжник Е.К. са учредили договорна ипотека в полза на банката върху процесния недвижим имот-самостоятелен обект жилище на 63.81кв.м. находящ се на ул.“Р.“ №4, ет.3 ап.8 в гр.П.. Принудителното изпълнение срещу апартамента е започнало поради факта, че върху него има учредена договорна ипотека-тежест която следва имота независимо от титуляра на правото му на собственост и която е учредена в полза на банката, чието вземане се обезпечава чрез него. Съгласно изричната разпоредба на чл.445 ал.1 от ГПК от забраните за несеквестируемост на вещите по чл.444, т.7 от ГПК/единственото жилище на длъжника и членовете на семействата му/ не могат да се възползват длъжниците когато върху това жилище е учреден залог или ипотека, когато вискател е зложния или ипотекарен кредитор. В случая първоначалният вискател и неговия правоприемник „Банка ДСК“ ЕАД имат качеството на ипотекарен кредитор по отношение на този имот чрез който се обезпечава цялото вземане на банката срещу кредитополучателя длъжник и солидарния с него длъжник, в случая наследниците на починалия кредитополучател, както



и солидарния длъжник. В този смисъл несеквестрируемост на процесното ипотекирано жилище не съществува тъй като собственика доброволно се е съгласил чрез вписването на договорна ипотека върху него при непогасяване на задължението си кредиторът да може да насочи принудителното изпълнение срещу този имот. Длъжникът сам се е освободил от защитата, която му дава закона при принудително изпълнение срещу единственото му жилище. Следователно извършеното принудително изпълнение срещу ипотекирания имот-жилище чрез опис и изнасянето му на публична продажба е законосъобразно.

Неоснователни са и останалите възражения в жалбата.

По въпроса за уведомяването на длъжниците по предприетите изпълнителни действия.

Следва да се отбележи, че ЧСИ е проявил педантична прецизност като за всяко едно извършено от него изпълнително действие своевременно е уведомявал длъжниците по изпълнението. Всички изпращани съобщения, уведомления и покани са надлежно връчени. В кориците по делото първоначално са приложени първите страни на уведомленията, ПДИ, съобщения, запови и други които се изпращат, а по-късно са приложени и съответните разписки за връчване, надлежно оформени с подписа на връчителя респективно на адресата, за който са предназначени документите като същите да връчвани или лично / основно на длъжника Е.К./, а на дъщеря ѝ Д.К. са връчвани чрез майка ѝ Е. със задължение да бъде предаден документа на адресата при условията на чл.46 ал.1 и ал.2 от ГПК.Двамата длъжници живеят на един и същ постоянен и настоящ адрес в с.Е. обл.П., но са търсени и на адреса в гр.П. - ул.“Р.“ №4 ет.3, ап.8. Вторият длъжник е надлежно конституиран като наследник на ипотекарен длъжник по изпълнението с акт на ЧСИ посочен по-горе.

По отношение на наддаването.

Оценката на имота не е обжалвана от длъжниците въпреки, че последните са надлежно уведомени и от същите няма постъпило възражение за определяне на нова оценка от вещото лице. Извършената публична продажба е първа след определяне на новата оценка като новата начална цена е равна на 80% от стойността на имота или 35200лв-чл.385 ал.4 от ГПК.



Цената от която ще започне наддаването е определена в съответствие със закона. Задатъкът от 10 на сто от началната цена също е точно определен. Постъпилите 5 /пет/наддавателни предложения отговарят на всички изисквания на закона и правилно са зачетени като валидни от ЧСИ. Няма установено симулативно или невалидно подадено наддавателно предложение. Не се установява някое от лицата да не може да участва в проданта заради препятствие по смисъла на чл.490 от ГПК във връзка с чл.185 от ЗЗД. Всички наддавателни предложения имат изискуемите се реквизити съгласно чл.489 от ГПК, ал.1, ал.2, ал.4, ал.6 от ГПК. Няма участвал в устното наддаване наддавач, който преди това да не е подал валидно писмено наддавателно предложение съгласно чл.489 от ГПК или да не е допуснат до участие в проданта. Устното наддаване е естествено продължение на наддаването по публичната продан само в точно предвидена за това хипотеза-явили се повече от един наддавачи при съставянето на протокола от СИ по чл.492 от ГПК в деня следващ изтичането на срока за подаване на писмените наддавателни предложения. Устното наддаване се извършва публично чрез отправяне на устни наддавателни предложения след като преди това СИ е обявил за купувач наддавача дал най-високото писмено наддавателно предложение за цена на продавания имот. То се провежда само ако има желаещи наддавачи допуснати до участие да участват и в устното наддаване съгласно чл.492 ал.2 от ГПК. Всички наддавачи включително и обявения за купувач на имота след извършеното устно наддаване М. С. СТР. са представили декларация за произхода на средствата, съгласно чл.66 ал.2 от ЗМИП, приложена към писменото му наддавателно предложение, чието съдържание е описано в протокола на ЧСИ за обявяване на постъпилите наддавателни предложения от 11.03.2021г. /л.912-922 и с приложения/. Продажната цена е внесена своевременно от купувача - в двуседмичния срок съгласно чл.492 ал.3 от ГПК/виж вносна бележка от 22.03.2021г.-л.963 и извлечение от сметка-л.966 от същата дата/. Обявлението за публичната продан е поставено на всички възможни места, определени в закона. Проданта е надлежно разгласена и имотът е продаден на стойност равна на 132% спрямо началната му цена като същата е надвишена с 32% или увеличение с почти 1/3/една трета/.

Предвид изложеното обжалваното постановление ще следва да се потвърди. По въпроса за надлежния възискател, упражнен психически тормоз,



извършени до момента плащания на част от задължението, не се установяват такива нарушения на процесуалния закон които да водят както до отмяна на постановлението за възлагане така и до отмяна на предходни действия на ЧСИ, които освен че не са конкретизирани от жалбоподателите длъжници, но и не се твърди кога и как точно са извършени. Нещо повече, жалбоподателката Е.К. периодично се е снабдявала с документи, изходящи от ЧСИ досежно размера на дълга който има към вискателя, дори се е запознавала с цялото изпълнително производство. От друга страна в документите са отразени какви погашения са извършени до момента в резултат на вноските, направени било от длъжниците, било от наложени запори. В нито един момент непосредствено преди последната публична продан длъжниците не са поискали да бъде направена рекапитулация на дълга, с оглед евентуалното му погасяване по друг начин, различен от публичната продан на ипотекирания имот с оглед запазване на имота за себе си.

Предвид изложеното обжалваното постановление ще следва да се потвърди .

По същите съображения неоснователно се явява искането за спиране на изпълнението по реда на чл.438 от ГПК.

Водим от горното и на основание чл.437 ал.1-ал.4 и чл.438 от ГПК, Пазарджишкият окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на длъжниците ЕЛ. ИВ. К., ЕГН-\*\*\*\*\* и Д. Д. К., ЕГН-9906132458, чрез адвокат Ц.М. от АК-П. за спиране на изпълнението по ИД №20148870400360 по описа на ЧСИ Д. Д., с район на действие Окръжен съд П..

ПОТВЪРЖДАВА Постановление за възлагане на недвижим имот №848 от 24.03.2021г. на Частен съдебен изпълнител Д. Д., с рег.№ 887 и район на действие Окръжен съд П., постановено по изпълнително дело №20148870400360 по описа на същия ЧСИ, за възлагане на М. С. СТР., ЕГН-\*\*\*\*\* от гр. П., ул.“Пловдивска“ №41, ет.3, ап.7, на недвижим



имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.502.622.1.8 по КККР на гр.П., с адрес гр.П., ул.“Р.“ №4, ет.3 ап.8, представляващ жилище, апартамент с площ 63.81кв.м., намиращ се в сграда с идентификатор 55155.502.622.1, разположена в ПИ /поземлен имот/ с идентификатор 55155.502.622, при посочените съседни, ведно с прилежащото му избено помещение №8 от 7.25кв.м. ведно с припадащите се 6.2253% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж за сумата от 46560лв.

Решението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_