

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 479

гр. Ловеч , 28.07.2021 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ в закрито заседание на двадесет и осми юли,
през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: **ЕВГЕНИЯ ПАВЛОВА**

Членове: **ЙОВКА КАЗАНДЖИЕВА**
ПЛАМЕН ПЕНОВ

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

Постъпила е жалба вх. № 1234/19.04.2021 г. от **ИВАН КАЛЕВ П.** от гр. Троян, община Троян, област Ловеч, ул. „Вежен“ № 49А, с ЕГН: 7710233060, чрез пълномощника си адвокат Апостол Дончев Чонов 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. Излага подробни мотиви, като посочва ,че срещу П. 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, като 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. Излага, че като ипотекарни 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: 3708093079, починала на 18.09.2009 год. и Иван Калев П., с ЕГН: 3105293066, починал на 06.05.2010 год. Излага ,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 следния недвижим имот: 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 Иван Калев П., а взыскател - „Обединена българска банка“ АД, прехвърлено от ДСИ при Районен съд – гр. Троян. Сочи, че вземанията на взыскателя са обезпечени с учредена в негова полза а 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.

Изтъква ,че по молба на взыскателя принудителното изпълнение по изпълнителното дело е насочено по отношение на недвижимия имот, като с Постановление за налагане на възбрана, вписано в СВ - гр. Троян на 14.06.2011 год. под № 90, том I, дв. рег. № 1045/2011, е наложена възбрана върху имота, 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 Иван Калев 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 продан /разглеждано в по-широк смисъл/, като е възпрепятствана възможността евентуално да бъде достигната по-висока цена за продаваното имущество, на която същото да бъде възложено.

Счита, че е нарушена разпоредбата на чл. 501, ал. 1 от ГПК, съгласно която „при продан на ипотекиран имот, която се извършва не по вземането на ипотекарния кредитор, съдебният изпълнител му изпраща съобщение за

насрочването на описа и проданта ”.

Изтъква, че посочените по-горе две ипотечи не са единствените такива, учредени по отношение на имота, те не са първи по ред, а представляват съответно втора и трета по ред. Сочи, че договорна 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 договорна ипотека 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 т Пена Цанкова П.а, с ЕГН: 3708093079, починала на 18.09.2009 год., и от Иван Калев П., с ЕГН: 3105293066, починал на 06.05.2010 год. /наследодатели на ипотечарните длъжници по настоящето дело/ - за обезпечаване на задълженията на К. ИВ. П., с ЕГН: *****, а не на длъжника по настоящето изпълнително дело Иван Калев П. и са предмет на изпълнително дело № 319/2011 год. по описа на Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд - гр. Троян, като длъжник по това изпълнително дело е лицето К. ИВ. П., което е присъединено към настоящето. Сочи, 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: 131001375, 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 ипотечарен кредитор с учредена в своя полза ПЪРВА ПО РЕД договорна ипотека по отношение на част от процесния имот, предмет на обжалваното Постановление за възлагане. Счита, че с оглед на посочената по горе разпоредба ЧСИ е следвало да уведоми ипотечарния 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 продан. Счита, че след като не е сторил това, го е лишил от възможността за 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, като по този начин е нарушено правото на длъжниците по изпълнителното дело, доколкото е възпрепятствана възможността да бъде достигната най-високата продажна цена. Сочи, че в настоящия случай, при проведената публична продан на процесния имот е постъпило наддавателно предложение освен от лицата, обявени за купувачи

на имота и от вискателя по изпълнителното дело „Обединена българска банка“ АД, в чиято полза е учредена ВТОРА и ТРЕТА по ред ипотека върху имота. Изтъква, че съдебния изпълнител е имал необходимата информация, че по делото върху имота има и друга ипотека, първа по реда, учредена в полза на друг вискател, като е напълно игнорирано от него. Счита, че ЧСИ е имал обективна възможност да уведоми по надлежния ред всички ипотекарни кредитори на имота и по този начин да обезпечи участието им в изпълнителните действия, в това число и евентуалното им участие в публичната продажба на имота като наддавачи. Изтъква, че подобна хипотеза не е необоснована - в контекста на наддавателното предложение, направено по време на публичната продажба от кредитора с ВТОРА и ТРЕТА по ред ипотека върху имота „Обединена българска банка“ АД. 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. Счита, че самият факт, че е ипотекарният кредитор не е уведомен за публичната продажба, е достатъчен, за да се приеме, че е налице процесуално нарушение.

Освен гореизложеното посочва, 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 общата продажна 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, което е било необходимо, с оглед на обстоятелството, че по отношение на гореописания недвижим имот има учредени три ипотeki, в полза на различни кредитори и за обезпечаването на различни задължения, като учредените ипотeki не са с един и същи предмет. В тази връзка посочва, че 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 процесния Поземлен имот заедно с ПЪРВИЯ 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, 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.

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, предмет на публичната продан, а именно:

1 / 2 ид.ч. /ЕДНА ВТОРА ИДЕАЛНА ЧАСТ/ от Поземлен имот е 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.

Приема, че с оглед на 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. Счита ,че в конкретния случай отделните обекти по трите ипотеки 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. Същата в процеса на изпълнителното производство се е само срутила, което е било установено на място през месец септември 2020 г. от инж. Станмир Станев - лицензиран геодезист, както и и представено от него удостоверение от 03.09.2020 г. и актуална скица на процесния поземлен имот, издадена от СГКК - гр. Ловеч. Счита, че вероятно същата 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 е довело до опорочаване на публичната продан и на Постановлението за възлагане.

Сочи, че елемент от процедурата по публичната продан е определянето на начална цена на имота, като неправилното ѝ определяне от страна на съдебния изпълнител неминуемо се отразява и на законосъобразното провеждане на наддаването при проданта. Соци, че на стр. 5-пета от така

представеното заключение Вещото лице е посочило като дата на оценката месец януари, 2020 год., а публичната продан съобразно тази оценка е проведена година по-късно в периода от 22.02.2021 год. до 22.03.2021 год. В тази връзка счита, че изминалият значителен период от време - от датата на оценката на имота, посочена от Вещото лице, до провеждането на публичната му продан, е налагал да се отчетат отново пазарните условия, както и актуалното състояние на имота - чрез изготвянето на актуална нова оценка и съответно чрез законосъобразното и обосновано определяне на нова начална цена за имота. Приема, че това обстоятелство се е отразило съответно и на законосъобразното провеждане на публичната продан на имота.

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. 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. В същата излагат подробни съображения, описани в жалбата на Иван Калев П. като 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, ЕИК 000694959, представлявано от Теодор Маринов -изпълнителен директор и Светла Атанасова Георгиева - изпълнителен директор, чрез пълномощника им Елица Георгиева юриконсулт в Дирекция "Събиране на проблемни вземания", съдебен адрес за призоваване: гр. Плевен, ул., „Коста Хаджипакев“ №3, тел. 0879 65 85 09. Сочат, че подадената жалба е недопустима, тъй като е подадена срещу действия на съдебния изпълнител, които не подлежат на обжалване. В тази връзка изтъква, че в чл. 435 от ГПК са изброени лимитативно подлежащите на обжалване действия/бездействия на съдебния изпълнител и същите не могат да се тълкуват разширително. Освен това считат, че подадената жалба се явява и неоснователна и недоказана. Сочат, че доказателствата по делото налагат извода, че публичната продан е надлежно разгласена и е извършена чрез наддаване според императивните изисквания на закона. В тази връзка развива подробни съображения. Приемат, че възраженията направени в точка първи и в двете жалби / възраженията са идентични/ се явяват неоснователни. В тази връзка сочи, 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 131001375. 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. Излага, че разпоредбата на чл. 171 от ЗЗД е императивна и задължава прехвърлянето на вземане, обезпечено с ипотека, да бъде вписано в имотния регистър, за да има действие и като такава не може да бъде заобиколна. Изтъква, че практиката на съдилищата, включително и тази на ВКС е непротиворечива по този въпрос. Сочи, 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, то на лицата не могат да се противопоставят действия с недвижим имот, които не са обявени и вписани в регистъра. С оглед на това счита, 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. Счита за голословно твърдението, че щом не е уведомявано дружеството, то публичната продаж и наддаването са извършени ненадлежно, нито пък това може по някакъв начин да влияе върху цената, която би се предложила. Сочи, че публичната продаж е обявена официално на достатъчно брой места и достъпна до неограничен брой хора, като същата не е единствена. Излага, че присъединените възискатели се ползват от всички извършени действия по изпълнителното дело, поради което приема, че интересите на Еос Матрикс ЕООД не са накърнени. Изтъква, че описания по-горе имот е продаван към настоящия момент почти десет години без прекъсване, като Еос Матрикс ЕООД не е изявило желание да участва или да са проявявали какъвто и да е интерес спрямо имота. Изтъква, че не става ясно защо процесуалният представител на жалбоподателя защитава интересите и изтъква правата на друг възискател, 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 ид. 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. В тази връзка посочва и факта, че съгласно законодателството сградите са неделима част от земята и това ги прави недвижими. Изтъква, че оценките по изпълнителното дело са били съобщавани на длъжника, като същият е пропуснал възможността да ги оспори и да поиска втора или допълнителна експертиза.

Сочи, че въпросът относно сумата, която ще се падне на отделните кредитори ще възникне при извършване на разпределението, което ще се случи след влизане на Постановлението за възлагане в сила. Приема, 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 твърденията в точка трета от жалбата приема, че отговорността относно това, че една от ипотеките сгради, а именно - хангар, гараж, депо, която е и продавана на публична продажба, се е саморазрушила и това е констатирано на 03.09.2020 г. е на собственика и ипотекарен длъжник. По аналогия на правото, на основание чл. 154 от ЗЗД, твърди, че ипотекарният собственик не е уведомил ипотекарния кредитор и взыскател ОББ АД за погиване на част от обезпечението, въпреки че елементарната добросъвестност го изисква. За тези обстоятелства не е бил уведомен и Еос Матрикс ЕООД, чийто права се претендират с жалбата. В тази връзка посочва, че законът не предвижда съдебният изпълнител или взыскателят редовно да проверяват състоянието на ипотеките вещи. Счита, че тази информация е била открита, с цел да се шиканира процеса, тъй като длъжникът се е бил снабдил с книгата още на 03.09.2020 г., а се възползва от тях към настоящия момент. Изтъква, че намаляването на стойността на обезпечението, което се продава в цялост би засегнал купувача на публичната продажба, а не длъжникът. Сочи, че фактът, че сградата не съществува не е отразено 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., счита, че това не отговаря на фактическата обстановка, тъй като от приложените към делото книги е видно, че последната оценка е от м. декември 2020 г., преди преместване на изпълнителното дело при ЧСИ Велислав Петров. Изразява съмнения, че за два, три месеца цената на имота би се променила съществено, за да увреди интересите на длъжника, който е имал възможност да се съгласи с нея или да я оспори и да иска извършване на нова или допълнителна такава.

По изложените съображения моли 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. Сочи, че част от приложените доказателства са нечетливи и като такива неприложими.

Моли, 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: 000694959, със съдебен

адрес: гр. София 1766, ул. "Света София" № 5, е образувано изпълнително дело № 323/2011 г. по описа на СИС РС Троян, срещу Иван Калев П. ЕГН 7710233060, за заплащане на парично задължение. След извършвани действия, в продължение на приблизително десет години, по молба на вискателя с вх. № 949/15.12.2020г. 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 Иван Калев 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 Апостол Чонов - 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.

Излага, че съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК Постановлението за възлагане може да се обжалва само когато наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Счита, че такъв порок не съществува в настоящия казус, защото имуществото е възложено на най-високата предложена цена в размер на 65,888.00 лв. Сочи, че съгласно Решение № 45/05.03.2019г. на Окръжен съд - Ловеч, гражданско отделение, по в.гр.д. № 3/2019г. именно визираните две основания очертават рамките на проверката, която съдът, с оглед релевираните в жалбата възражения, следва да извърши по отношение на атакуваното действие. В тази връзка излага и фактът, че поради това че първото основание в посочения по-горе текст е широко формулирано са дадени разяснения в т. 8 от ТР № 2/26.06.2015г. по тълк. Д. № 2/2013г. на ОСГТК на ВКС, в които е посочено, че част от наддаването са единствено действията във връзка с подадените тайни предложения и тези, осъществени при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка. Изтъква, че съгласно Решение № 241/14.11.2018г. по в.гр.д. № 520 по описа за 2018г. на Ловешки окръжен съд в разпоредбата на чл. 435, ал. 3 от ГПК законодателят лимитивно е посочил основанията, на които длъжникът може да обжалва Постановлението за възлагане - когато наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена, като основанията за обжалване са ограничени.

Счита, че всички възражения направени в жалбата са неотносими към обжалването на Постановлението за възлагане, съгласно чл. 435, ал. 3 от ГПК. Сочи, че действията по уведомяването на страните, спазването на привилегиите на кредиторите, реда на учредените ипотeki, 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 поражда правни последици, като в конкретния случай такова не съществува. Счита, че от изложеното в жалбите не са налице основания за отмяна на Постановлението за възлагане.

По отношение на актуалността на пазарната оценка, посочва, че наведените с жалбите твърдения са неверни, тъй като последната изготвена оценка по делото е от месец декември 2020 г., същата е валидна 6 месеца и е актуална към периода на проданта - 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.

Изтъква, че всички основания, посочени в жалбата, относно отмяната на изготвеното Постановление за възлагане са неоснователни и с оглед на ТР № 2 от 26.06.2015 г. на ОСГТК на ВКС.

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.

С молба за образуване на изпълнително дело до ДСИ при Районен съд – гр. Троян подадена от „Обединена българска банка“ АД/„ОББ“ АД/, ЕИК 000694959, 31848/1992 срещу Иван Калев П., ЕГН 7710233060 е образувано такова под № 323/2011 г. Бил е 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 против Иван Калев П. с посочените по-горе данни от който е видно, че 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. 4 от ГПК/л. 45 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 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 $\frac{1}{2}$ 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. 127 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 3708093079,б.ж. на гр. Троян и Иван Калев П., ЕГ 3105293066,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 продан 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 продани 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 н ал. 453, том втори/ адвокат Апостол Чонов –ЛАК, като процесуален представител на Иван Калев 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 продан 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 продан 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 – Иван Калев 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 възискателя „Обединена българска банка“ АД, възискател 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 процесуалния си представител адвокат Апостол Чонов – ЛАК/л. 667, л. 668 и л. 669, том втори/ на 31.03.2021 г.

Жалбата подадена от Иван Калев П., чрез адвокат Апостол Дончев Чонов, ЛАК е входирана в кантората на ЧСИ Велислав Петров с вх. № 14009/07.04.2021 г. в 14.00 часа.

Жалбата подадена от К. ИВ. П. и М. ИВ. Т. е входирана под № 16.04.2021 г. в 09.49 часа в кантората на ЧСИ Велислав Петров.

Съгласно разпоредбата на чл. 436 ал. 1 от ГПК жалбата се подава чрез съдебния изпълнител до окръжният съд по мястото на изпълнението в двуседмичен срок от извършване на действието, ако страната е присъствала при извършването му, а в останалите случаи от деня на съобщението.

С оглед на това жалбата подадена от К. ИВ. П. и М. ИВ. Т. против цитираното Постановление за възлагане посочено по-горе е подадена извън този срок, поради което се явява процесуално недопустима и следва да бъде оставена без разглеждане.

Съгласно разпоредбата на чл. 435 ал. 3 от ГПК Постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжникът на две основания, а именно:

-когато наддаването при публичната продажба не е извършено по надлежния ред

- имуществото не е възложено по най-високата цена

От описаните по-горе факти е видно, че не е налице нито едно от посочените основания, които не се оспорват от процесуалният представител на длъжникът Иван П..

Възраженията направени с жалбата са на са четири и излизат извън обхвата на посочените по-горе основания:

Първото е по отношение на това ,че за изготвеното обявление за изнасяне на публична продажба на описания по-горе имот не е било уведомено „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 продажба, 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. Горните обстоятелства се установяват от приложените към молбата писмени доказателства. Съдът приема ,че това възражение е недопустимо, поради факта,първо както бе посочено по-горе, че е извън основанията посочени в чл. 436 ал. 3 от ГПК, както и поради факта, че се защитават чужди права, за което процесуалният представител не е упълномощен.

Недопустимо се явява и второто възражение направено с жалбата относно това, че в изготвеното заключение $\frac{1}{2}$ идеална част от поземления имот и намиращите се в него три броя сгради са оценени, като е предложена обща пазарна стойност на същите, тъй като също е извън обхвата на основанията, посочени в чл. 436 ал. 3 от ГПК. В тази връзка следва да се посочи, че оценка на тези имоти е извършвана неколkokратно , като по искане на процесуалния представител на длъжника това е сторено двукратно и същият не е правил възражения в този смисъл. Освен това видно от приложеното на л. 497-л. 507 том втори заключение вещото лице е оценило поотделно обектите ,като им е определило обща стойност, която е вписана в обявлението.

Съдът приема за недопустимо и третото възражение относно това, че една от сградите, предмет на публичната продажба в процеса на изпълнение се е самосрутила, а именно едноетажна сграда с идентификатор 73198.506.204.4, с предназначение хангар, депо, гараж, тъй като и в този случай се защитават чужди права, а именно тези на купувача.

По отношение на четвъртото възражение относно началната цена от която е започнала публичната продан съдът приема, че също е недопустимо, тъй като също излиза извън приложното поле на чл. 463 ал. 3 от ГПК. Следва да се посочи само, че ДСИ при РС – гр. Троян се е съобразил с разпоредбата на чл. 468 от ГПК и е назначил нова оценка на имота , след нестанали поредни. Оспорването на размера на началната цена за публична продан от страна на страните може да извърши само при първата публична продан.

При горните съображения настоящата инстанция приема, че жалба вх. № 1234/19.04.2021 г. от ИВАН КАЛЕВ П. от гр. Троян, община Троян, област Ловеч, ул. „Вежен" № 49А, с ЕГН: 7710233060, чрез пълномощника си адвокат Апостол Дончев Чонов 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 се явява процесуално недопустима и следва да бъде оставена без разглеждане.

Водим от гореизложеното съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ като процесуално недопустима жалба вх. № 1234/19.04.2021 г. от ИВАН КАЛЕВ П. от гр. Троян, община Троян, област Ловеч, ул. „Вежен" № 49А, с ЕГН: 7710233060, чрез пълномощника си адвокат Апостол Дончев Чонов 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

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ като процесуално недопустима 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.

ПРЕКРАТЯВА производството по в.гр.д. №307/2021 г. по описа на Окръжен съд – гр. Ловеч.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО може да се обжалва пред Апелативен съд – гр. Велико Търново в едноседмичен срок от съобщението на страните, че е изготвено.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____