

РЕШЕНИЕ

№ 1680

гр. София, 30.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-Е, в закрито заседание на
тридесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Рени Коджабашева

Членове: Йоана Генжова
Любомир Игнатов

като разгледа докладваното от Йоана Генжова Въззивно гражданско дело №
20221100500422 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.435-438 от ГПК

Образувано е по три жалби от „К.А.“ ЕООД, чрез пълномощника адв. Д. И. – длъжник, „С.Г.“ ЕООД, чрез пълномощника адв. М. К. - ипотекарен длъжник, по изпълнително дело №20198380400473 по описа на ЧСИ М.Б. с район на действие СГС, и „К.А. *****“ ЕООД, чрез пълномощника адв. Д. И., срещу постановление за възлагане на недвижимо имущество от 24.11.2021г. В жалбите се излагат оплаквания, че обявяването на публичната продажба на процесния имот не съответства на изискванията на чл.487, ал.2 и ал.3 от ГПК. Обявление за публичната продажба не било публикувано на интернет страницата на окръжен съд по местонахождение на имота – Софийски градски съд. Протоколът за разгласяване на публична продажба от 03.09.2019г. с изх. №91142/03.09.2019г. не бил регистриран в СРС и на същия липсвал входящ номер. Излагат се доводи, че наддавателното предложение на „Л.И.“ АД е нередовно, тъй като било заявено участие в търг, а не в публична продажба, което опорочило наддаването. Не били изпълнени изискванията на ЗМИП от страна на наддавача „Л.И.“ АД, тъй като към депозираното наддавателно предложение не била приложена изискуемата по чл.66, ал.2 от ЗМИП декларация за произход на средствата. На следващо място наддавателното предложение било нередовно, тъй като липсвал внесен депозит. Излагат се

доводи, че към датата на депозиране на наддавателното предложение вземанията на вискателя „Л.И.“ АД по изпълнителното дело, подлежащи на принудително изпълнение били в по-малък размер от първоначалната цена. Това били вземанията по изпълнителни листове, издадени по ч.гр.д. №409/2019г. по описа на РС – Стара Загора и присъединен изпълнителен лист по гр.д. №34526/2019г. по описа на СРС, като общата сума по тях била в размер на 2 151 418,67 лева. По изпълнителното дело бил присъединен трети изпълнителен лист от 04.10.2019г. по ч.гр.д. №50969/2019г. по описа на СРС, 161 състав, като поканата за доброволно изпълнение по този изпълнителен лист била получена на 15.10.2019г. и жалбоподателите поддържат, че до изтичане на двуседмичния срок за доброволно изпълнение вискателят нямал право да провежда принудително изпълнение, каквото направил с подаването на наддавателното си предложение и участие в публичната продажба с вземане по изпълнителен лист, за който не е изтекъл срокът за доброволно изпълнение. Поради това се поддържа, че към 17.10.2019г. „Л.И.“ АД не е имало право да участва в наддаването без да внася задатък от 10% върху началната цена. Поради това жалбоподателите считат, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно, а постановлението за възлагане е незаконосъобразно и следва да бъде отменено. На следващо място се излагат доводи, че имуществото не е възложено по най-високата предложена цена, тъй като съдебният изпълнител е нарушил разпоредбата на чл.485, ал.3 от ГПК при определяне на началната цена, от която да започне наддаването. Поддържа се, че допуснатите от съдебния изпълнител нарушения на процедурата при определяне на началната цена, от която да започне наддаването, води до наддавателно предложение под началната цена, което е недействително и до възлагане на имота на цена под началната, което било незаконосъобразно. Навеждат се доводи, че „К.А. ****“ ООД е страна по изпълнителното дело, тъй като е длъжник по издадените изпълнителен лист и заповед за изпълнение и следвало да бъде взета предвид оценката, подадена от вещо лице, посочено от дружеството. Поради това се поддържа, че при публичната продажба на процесния имот не се е стигнало до възлагане на имота по най-високата предложена цена, тъй като предлагането е започнало при изначално незаконосъобразно определяне на начална цена при наддавателната процедура поради нарушение на разпоредбите на чл.485, ал.2, 3 и 4 от ГПК. По изложените съображения молят да бъде отменено

обжалваното постановление за възлагане на недвижимо имущество от 24.11.2021г.

Взискателят и ответник по жалбите „Л.И.“ АД, чрез пълномощника адв. П. К., е депозирал писмени възражения по реда на чл.436, ал.3 от ГПК, с които изразява становище за недопустимост на жалбите на „С.Г.“ ЕООД и „К.А. *****“ ООД, както и за неоснователност на трите жалби. Поддържа се, че за „С.Г.“ ЕООД и „К.А. *****“ ООД не е налице правен интерес от обжалване на акта на ЧСИ. Относно възраженията на жалбоподателите във връзка с обявяването на публичната продан и определянето на началната цена поддържа, че същите са извън кръга на проверката в производството по обжалване на постановлението за възлагане, съгласно постановките на т.8 от ТР №2/2013г. на ОСГТК на ВКС. При условията на евентуалност поддържа, че тези оплаквания са неоснователни, тъй като не са допуснати от съдебния изпълнител твърдените от жалбоподателите нарушения. Излага доводи, че в случая не се изисква подаване на декларация по чл.66, ал.2 от ЗМИП, тъй като дружеството е участвало в проданта в качеството си на взискател – с вземанията си, за удовлетворяване на които е образувано изпълнителното дело. Счита, че подаденото наддавателно предложение е редовно, а изложените от жалбоподателите възражения са неоснователни. На следващо място поддържа, че съгласно чл.489, ал.1 от ГПК не е следвало да внася задатък, тъй като размерът на вземането му е по-голям от размера на задатъка. Излага доводи, че в случая е депозирано само едно наддавателно предложение и при спазване на процедурата по чл.482, ал.1 и ал.2 от ГПК дружеството е обявено за купувач на имота с единствената предложена цена. С оглед изложеното моли жалбите да бъдат оставени без уважение.

Представени са мотиви на ЧСИ, с които е заявено становище за неоснователност на жалбите.

Софийски градски съд, като разгледа жалбите, становището на взискателя, мотивите на ЧСИ, и се запозна с приложения препис от изп.дело №20198380400473 по описа на ЧСИ М.Б. с район на действие СГС, намира следното :

От представения препис от изп. дело №20198380400473 по описа на ЧСИ М.Б. с район на действие СГС се установява, че жалбоподателят „К.А.“ ЕООД е длъжник по изпълнителното производство за принудително събиране

на присъдени парични вземания в полза на вискателя „Л.И.“ АД. Другият жалбоподател „К.А. ****“ ЕООД е имал качеството на ипотекарен длъжник към момента на издаване на изпълнителния лист за присъждане на паричните вземания, които са предмет на принудително изпълнение по процесното изпълнително дело, тъй като е бил собственик на недвижим имот с идентификатор 68134.1203.708 и недвижим имот с идентификатор 68134.1203.925 по КККР на гр. София, местност Илинден, върху които има учредена договорна ипотека в полза на вискателя „Л.И.“ АД. Установява се, че след образуване на изпълнителното дело „К.А. ****“ ЕООД се е разпоредило с правото на собственост върху притежаваните от него недвижими имоти, върху които в полза на вискателя има вписана ипотека за обезпечаване на вземанията му, като правото на собственост върху имотите е прехвърлено на втория жалбоподател „С.Г.“ ЕООД. Ипотеката следва имота п р и прехвърлянето му и промяната в собственика на имота е непротивопоставима на лицето, в полза на което е учредена действителна ипотека върху имота и не води до погасяване на ипотечното право. Поради това и предвид разпоредбата на чл.429, ал.3 от ГПК, съгласно която изпълнителният лист има сила не само срещу главния длъжник, но и срещу лицата, които са дали своя вещ в ипотека за обезпечаване на дълга дори и когато исковият процес не е воден срещу тези лица или когато заповедта за изпълнение не е издадена срещу тях, следва да се приеме, че субективните предели на издадения в полза на вискателя „Л.И.“ АД изпълнителен лист имат сила и срещу „С.Г.“ ЕООД, което е собственик на ипотекираните имоти, към които е насочено изпълнението. От момента на придобиване на правото на собственост „С.Г.“ ЕООД е придобило качеството на ипотекарен длъжник, а след като се е разпоредило с ипотекираните недвижими имоти „К.А. ****“ ЕООД вече няма това качество, тъй като вече не е лицето, което търпи принудата от провеждания изпълнителен процес. Поради изложеното жалбата на „К.А. ****“ ЕООД е процесуално недопустима и следва да бъде оставена без разглеждане, а производството по делото в тази част следва да бъде прекратено. Жалбата на ипотекарния длъжник „С.Г.“ ЕООД е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество. В този смисъл са и задължителните разяснения на ВКС, дадени в ТР № 4/2017 г. на ОСГТК на ВКС, а именно – лице, което е дало своя вещ в залог или ипотека за обезпечаване на чужд дълг, в хипотезата, при която изпълнението е

насочено срещу тази вещ, има качеството на длъжник в изпълнителното производство. Ипотекарният длъжник, какъвто е „С.Г.“ ЕООД разполага със същите възражения срещу постановлението за възлагане, каквито има и длъжникът по изпълнението.

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

Според разясненията, дадени с т. 8 от Тълкувателно дело № 2/2013 г. на ВКС по тълк. дело № 2/2013 г., ОСГТК, връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на продажбата подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат извън предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Част от наддаването са 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. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена.

Поради изложеното и предвид постановките на ТР № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС на РБ, наведените в жалбите оплаквания относно оценката на имуществото и разгласяването на продажбата, не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на настоящата проверка при обжалване на процесното постановление за възлагане.

Участието в наддаването се осъществява чрез подаване на наддавателно предложение до съдебния изпълнител след изготвяне на обявление на продажбата по реда на чл. 487 ГПК. Законодателят е въвел изискване за форма на наддавателните предложения, установена в нормата на чл. 489, ал. 2 ГПК, като всеки наддавач посочва предложената от него цена с цифри и с думи и подава предложението си заедно с квитанцията за внесен задатък, когато такъв се дължи, в запечатан плик. Писменото наддавателно предложение съставлява волеизявление на наддавача, че желае да му се възложи обявената за продажба вещ срещу предложената от него цена.

В случая в наддавателната процедура по обявената публична продан на процесния недвижим имот и взело участие само едно лице – вискателят „Л.И.“ АД, който не е внесъл задатък, тъй като вземането му е надвишавало неговия размер (чл. 489, ал. 1, изр. второ ГПК). Неоснователни са изложените в жалбите доводи, че вискателят е следвало да внесе задатък, защото вземането му не е надвишавало началната цена на имота. Съгласно нормата на чл.489, ал.1, изр. второ от ГПК вискателят не внася задатък, ако вземането му надвишава неговия размер, т.е. размерът на задатъка, а не на началната цена на имота, както поддържат жалбоподателите. В случая размерът на задатъка е 707 192,16 лева, а в изпълнителното производство се събират вземания на вискателя по три изпълнителни листа, като вземанията по първите два изпълнителни листа възлизат на над 2 000 000 лева и надвишават размера на задатъка, поради което не следва да бъдат разглеждани възраженията на жалбоподателите, че не е изтекъл срокът за доброволно изпълнение на задълженията по присъединения за събиране трети изпълнителен лист.

Единственото наддавателно предложение – това на „Л.И.“ АД, е било подадено своевременно на 17.10.2019г. (проданта е продължила един месец в периода от 17.09.2019г. до 17.10.2019г.) и е завършила в посочения в обявлението ден – 17.10.2019г. Неоснователни са изложените в жалбите доводи, че наддавателното предложение е нередовно, тъй като в същото било посочено, че е за участие в търг. Подаденото от вискателя наддавателно предложение отговаря на изискването на чл.489, ал.2 от ГПК, тъй като в същото е посочено, че наддавателното предложение е за обявената от съдебния изпълнител публична продан, като е индивидуализиран имотът, предмет на същата, както и е посочена предложената цена с думи и цифри. Върху плика е посочено, че същият съдържа наддавателно предложение по насрочена публична продан от 17.09.2019г. до 17.10.2019г. по изп. дело №20198380400473, т.е. не може да има съмнение, че наддавателното предложение е именно за участие в наддаването по процесната публична продан. След изтичане на срока за подаване на писмени наддавателни предложения на определеното място в сградата на районния съд съдебният изпълнител в присъствието на представител на длъжника е обявил постъпилите наддавателни предложения, във връзка с което е съставил протокол, който е съобразен с изискванията на чл. 492, ал. 1 ГПК. При

обявяването на купувача не е заявена устно цена, която е по - висока с размера на един задатък, като съдебният изпълнител е отразил тези обстоятелства. „Л.И.“ АД е единственият наддавач, който е взел участие в наддаването, поради което е обявен за купувач на имота. Наддавателно предложение е валидно – то е по-високо от определената начална цена и следователно наддавателната процедура в случая е спазена, като не се установява да е допуснато нарушение на процесуални правила от съдебния изпълнител. От приложеното копие на изпълнителното дело се установява, че публичната продажба е извършена по предвидения от закона ред и имотът е възложен на единствения участник в наддаването и при предложената цена, която е по-висока от обявената.

Неоснователен е и доводът на жалбоподателите, че постановлението за възлагане следва да бъде отменено, тъй като към наддавателното предложение не е приложена декларация по чл.66, ал.2 от ЗМИП. Действително в материалите по изпълнителното дело липсва декларация от обявения за купувач „Л.И.“ АД по чл. 66, ал. 2 ЗМИП за произхода на средствата, но посоченият пропуск не е основание за незаконосъобразност или недействителност на продажбата, а единствено за ангажиране на административнонаказателната отговорност на съдебния изпълнител по чл. 116 ЗМИП. На следващо място в нормата на чл. 489, ал. 2 ГПК е посочено съдържанието на наддавателните предложения: всеки наддавач посочва предложената от него цена с цифри и с думи и подава предложението си заедно с квитанцията за внесения задатък в запечатан плик. Подаването на декларации по ЗМИП не е въведено като изискване за редовност на наддавателните предложения.

Ето защо, обжалваното изпълнително действие е извършено законосъобразно, а жалбите на „К.А.“ ЕООД и „С.Г.“ ЕООД се явяват неоснователни и като такива следва да бъдат оставени без уважение.

По изложените мотиви, Софийски градски съд, ЧЖ-IV-Е състав

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата, подадена от „К.А. *****“ ЕООД, ЕИК ****, чрез пълномощника адв. Д. И., срещу постановление за възлагане на недвижимо имущество от 24.11.2021г. по изп. дело

№20198380400473 по описа на ЧСИ М.Б. с район на действие СГС, и **ПРЕКРАТЯВА** производството по делото **В ТАЗИ ЧАСТ**.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбите на „С.Г.“ ЕООД, ЕИК ****, чрез пълномощника адв. М. К., и „К.А.“ ЕООД, ЕИК ****, чрез пълномощника адв. Д. И., срещу постановление за възлагане на недвижимо имущество от 24.11.2021г. по изп. дело №20198380400473 по описа на ЧСИ М.Б. с район на действие СГС.

Решението в частта, с която е оставена без разглеждане жалбата на „К.А. ****“ ЕООД и е прекратено частично производството по делото, имащо в тази част характера на определение, може да се обжалва пред САС с частна жалба в едноседмичен срок от връчването му на страните. В останалата част решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____