

РЕШЕНИЕ

№ 286

гр. София , 19.08.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-К в закрито заседание на
деветнадесети август, през две хиляди двадесет и първа година в следния
състав:

Председател:	Георги Иванов
Членове:	Валерия Банкова Десислава Зисова

като разгледа докладваното от Валерия Банкова Въззивно гражданско дело
№ 20211100509521 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.435 и сл. ГПК.

Образувано е по два броя жалби от „ФТС Б.“ ООД, ЕИК ****, срещу 1). Насочването на изпълнението по изп. дело № 20208380407622 по описа на ЧСИ М. Б. срещу подробно описани в жалбата недвижими имоти – офис и 2 бр. паркоместа, собственост на жалбоподателя и 2). Постановление за възлагане на недвижим имот от 28.05.2021 г. по същото изп. дело, с което на „Л.И.“ АД са възложени същите подробно описани имоти в гр. София, а именно – офис и 2 бр. паркоместа.

В първата жалба се поддържа, че жалбоподателят е придобил собствеността върху недвижимите имоти през 2009г. от Б.-Б. ООД. През 2017г. дружеството - продавач било обявено в несъстоятелност. През 2021г. купувачът – жалбоподател узнал, че собствените му имоти са изнесени на публична продан по посоченото по-горе изп. дело. Моли насочването на принудителното изпълнение към собствените му имоти да бъде отменено, със следните аргументи: самото изп. дело е било незаконосъобразно образувано, т.к. към датата на образуването му Б.-Б. ООД вече е било обявено в несъстоятелност, а законът забранява образуването на нови съдебни или арбитражни производства срещу длъжника след откриването на производството по несъстоятелност; уведомен е за публичната продан едва след изготвянето на обявлението и направената разгласа; изпълнителният лист, въз основа на който е образувано изп. дело, не е насочен срещу него, а срещу длъжника, който е в несъстоятелност. Моли също така делото да бъде гледано в открито съдебно заседание, а производството по изпълнителното дело – спряно.

Във втората жалба се поддържа искане за отмяна на процесното постановление за възлагане на недвижими имоти 28.05.2021г., поради: нередовно разгласяване на публичната продан; некоректно формулиране на цената както в съобщението до дружеството, така и в наддавателното предложение на обявления за купувач „Л.И.“ АД, а именно – посочването на

цената без и съответно със ДДС; неописване на съдържанието на наддавателното предложение в протокола за обявяване на наддавателни предложения; внасяне на задатък в занижен размер от обявения за купувач; липса на протокол от решение на СД на „Л.И.“ АД за участие в проданта, от решение на ОС, с което да се разреши на СД и/или законните представители да упълномощят проц. представители, които да подадат наддавателно предложение; вземането, по изп. лист от 27.02.2012г. на СРС, 44 с-в по ч.гр.д.№5838/2012г. е погасено. Останалите аргументи, изложени в жалбата съвпадат с вече посочените във връзка с жалбата срещу насочването на принудителното изпълнение срещу имуществото на „ФТС Б.“ ООД. Искането е за отмяна на обжалваното постановление, разглеждане на делото в открито заседание и спиране на принудителното изпълнение по процесното изпълнително дело.

Взискателят „И.П.“ ЕООД взема становище за недопустимост на първата, респ. неоснователност на втората жалба. Обявеният за купувач „Л.И.“ АД също счита жалбата срещу постановлението за възлагане за неоснователна.

В мотивите си съдебният изпълнител поддържа, че обжалваните действия/ актове са законосъобразни, а по отношение на първата жалба – че е недопустима.

Въззивният съд намира следното:

Редът за разглеждане на постъпилите жалби е уреден в чл.437 от ГПК. Нормата предвижда, че жалбите, подадени от страните, се разглеждат в закрито заседание, освен когато трябва да се изслушат свидетели или вещи лица. Подадените от трети лица жалби се разглеждат в открито заседание с призоваване на жалбоподателя, длъжника и взискателя, по молба на който е образувано изпълнителното дело.

Искането на жалбоподателя делото да бъде насрочено в о.с.з. съдът намира за неоснователно, доколкото „ФТС Б.“ ООД е страна, а не трето лице по см. на чл.435, ал.4 от ГПК /аргументи за което ще бъдат изложени подробно по-долу/, не се налага и разпитът на свидетели или изслушването на вещи лица. Ето защо, делото ще бъде разгледано в закрито заседание.

1. По жалбата срещу насочването на изпълнението по изп. дело № 20208380407622 по описа на ЧСИ М. Б. срещу подробно описани в жалбата недвижими имоти – офис и 2 бр. паркоместа, собственост на жалбоподателя /първата жалба/:

Жалбата е недопустима и следва да бъде оставена без разглеждане. Това е така, защото от фактите по делото се установява, че изп. дело е образувано въз основа на изп. лист, издаден на 27.02.2012г. от СРС 44 с-в по ч.гр.д.№5838/2012г., срещу „Б.Б.“ ЕООД в полза на кредитора „СИБАНК“ ЕАД за сумата от 113 087 евро, представляваща част от дължимата главница по договор за банков кредит, ведно със законната лихва и разноски. Изп. лист е издаден във връзка със заповед за изпълнение въз основа на документ по чл.417 от ГПК. От нот. акт на л.6 и сл. от изп. дело се установява, че на 27.02.2012г. за обезпечаване на вземанията по процесния кредит е била учредена договорна ипотека от страна на кредитополучателя „Б.Б.“ ЕООД върху правото на строеж за изграждане на недвижими имоти, сред които и процесните офис №7 и 2 бр. паркоместа – №29 и 30. Няма спор, а и се установява от приложените писмени доказателства към самата жалба /нот. акт на л.12 и следващ от делото/, че „ФТС Б.“ ООД е придобило правото на собственост върху процесните недвижими имоти по силата на покупко-продажба, сключена с „Б.Б.“ ЕООД на

16.11.2009г. Следователно, жалбоподателят е придобил имотите след вписването на договорната ипотека върху тях, а съобразно принципа, че ипотеката следва имота, действието ѝ се разпростира и спрямо последващия приобретател – купувача. В изпълнителното дело той има положението на лице, чиято вещ служи за обезпечаване на чужд дълг – тоест ипотекарен длъжник.

В т.2 от ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ 4/2017 на ОСГТК на ВКС е прието, че макар в материалното отношение с кредитора този, който е дал своя вещ в залог или ипотека за обезпечаване на чужд дълг, не е длъжник, в изпълнителния процес той трябва да е страна, защото търпи принудата. Той разполага с всички средства за защита, които законът признава на длъжника, за да се защити от процесуалнонезаконосъобразното принудително изпълнение. Изпълнителният лист има сила не само срещу главния длъжник, но и за лицата, които са дали обезпечения за неговия дълг – чл. 429, ал. 3 ГПК, дори процесът да не е воден срещу него, нито заповедта за изпълнение да е издадена и срещу него. Следователно, ипотекарният длъжник е обвързан от субективните предели на издадения срещу длъжника изпълнителен лист и по тази причина има идентични на длъжника в изпълнителното производство процесуално качество, съответно права и задължения.

Ипотекарният длъжник не е трето лице по см. на чл.435, ал.4 от ГПК и поради това не може да обжалва по този ред действията на съдебния изпълнител по насочване на изпълнението върху вещи, които в деня на запора, възбраната или предаването, ако се отнася за движима вещ, се намират в неговор владение. Той може да обжалва действията и актовете на съдебния изпълнител, които може да обжалва и длъжника и които са лимитативно изброени в чл.435, ал.2 от ГПК. Предметът на подадената жалба попада извън обхвата на чл.435, ал.2 от ГПК, поради което жалбата е недопустима и следва да бъде оставена без разглеждане.

2. По жалбата срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 28.05.2021 г., с което на „Л.И.“ АД са възложени подробно описани имоти в гр. София, а именно – офис №7 и 2 бр. паркоместа - №29 и 30:

Жалбата е подадена в срок от легитимирано лице с правен интерес, поради което е процесуално допустима, а по същество съдът намира следното:

Изпълнението е насочено срещу въпросните 2 бр. паркоместа и офис, находящ се в УПИ II-428 в кв. 116а по плана на гр. София. Същите са възбранени, описани и оценени. С Обявление, приложено на л.166 и сл. от изп. дело, е насрочена публична продажба в периода от 20.04.2021 г. до 20.05.2021 г. За същата ипотекарният кредитор е бил уведомен на 27.04.2021г. От протокол от 21.05.2021 г. е видно, че е постъпило само едно наддавателно предложение – от „Л.И.“ АД, същото е валидно и на стойност над обявената първоначална цена. Въз основа на наддавателното си предложение „Л.И.“ АД е обявен за купувач на имотите.

Съгласно чл. 435, ал.3 ГПК постановлението за възлагане подлежи на обжалване от длъжника, само поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена. Подадената жалба не съдържа оплаквания по отношение на възлагането, а и такива не биха били основателни, предвид постъпилото само едно наддавателно предложение, което е над обявената първоначална цена. По отношение валидността на наддавателното предложение, съдът намира възраженията също за неоснователни – цената е посочена в съответствие с изискванията на ЗДДС както в обявлението, така и в самото предложение, с думи и цифри,

представени са доказателства за внесен задатък в размер на 10% от посочената цена без ДДС, наддавателното предложение не страда от пороците по чл.489, ал.6 ГПК, за купувач е определен единственият участник, дал валидно предложение - „Л.И.“ АД, който не е и сред лицата по чл.490 ГПК. Ето защо са неоснователни възраженията, изложени в жалбата.

Следва да се отбележи, че извън предмета на съдебна проверка остават образуването на изпълнителното дело /което не подлежи на съдебен контрол/, връчването на съобщения до жалбоподателя, оплакванията във връзка с липсата на приложени решения на СД и ОС на обявеното за купувач дружество, както и на декларация по ЗМИП. Що се касае до разгласата на проданта - както вече беше посочено по-горе, съгласно чл. 435, ал. 3 от ГПК, постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника по изпълнението поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена. Обхватът на съдебната проверка законодателят очертава лимитативно, като ограничава нейния предмет единствено до процесуалната законосъобразност на действията по публичната продан на имуществото и то само за онези от тях, които са свързани пряко с наддавателната процедура, но не и с действията, които я подготвят. Разгласяването на публичната продан подготвя принудителното изпълнение, но не е част от наддаването по арг. от разпоредбите на чл. 474, чл. 481, чл. 489 и чл. 492 от ГПК, които регламентират наддаването само като процедура за определяне на най-високата предложена цена и обявяването въз основа на нея на купувач на вещта или на имота, поради което разгласяването на публичната продан излиза от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Обявяването на купувач следва наддаването, но то подлежи на проверка само доколкото е довело до възлагане не по най-високата предложена цена. В този смисъл са задължителните за съдилищата разяснения, дадени с т. 8 от Тълкувателно решение № 2 от 26.06.2015 г. по тълк. дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС. Поради това основанията за незаконосъобразност на изредените действия няма да бъдат обсъждани.

По изложените съображения жалбата на ипотекарния длъжник следва да се отхвърли.

Искането за спиране на изпълнението по изп. дело №20208380407622 по описа на ЧСИ М. Б. е също неоснователно и следва да бъде оставено без уважение.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на „ФТС Б.“ ООД, ЕИК ****, срещу насочването на изпълнението по изп. дело № 20208380407622 по описа на ЧСИ М. Б. срещу подробно описани в жалбата недвижими имоти – офис и 2 бр. паркоместа, находящи се в УПИ II-428 в кв. 116а по плана на гр. София, местност „Манастирски ливади“, собственост на жалбоподателя.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата на „ФТС Б.“ ООД, ЕИК ****, срещу Постановление за възлагане на недвижим имот от 28.05.2021 г., с което на „Л.И.“ АД са възложени подробно описани имоти в гр. София, а именно – офис №7 и 2 бр. паркоместа - №29 и 30, находящи се в УПИ II-428 в кв. 116а по плана на гр. София, местност „Манастирски ливади“ срещу цената от 181 000 лева.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за спиране на изпълнението по изп. дело №20208380407622 по описа на ЧСИ М. Б..

Решението подлежи на обжалване пред Софийския апелативен съд в частта му, с която е оставена без разглеждане жалбата на „ФТС Б.“ ООД, ЕИК ****, в едноседмичен срок от съобщението.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____