

РЕШЕНИЕ

№ 2500

гр. София, 20.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-A, в закрито заседание на двадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Жаклин Комитова

Членове: Мария Бойчева
Румяна Спасова

като разгледа докладваното от Румяна Спасова Въззивно гражданско дело № 20221100508879 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 435 – чл. 438 ГПК.

Образувано е по жалба на „СО – ТК.“ ЕООД срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 09.05.2022 г., издадено по изпълнително дело № 20219210402306 по описа на ЧСИ С.П..

Жалбоподателят счита, че обжалваното постановление за възлагане на недвижим имот е неправилно, незаконосъобразно и постановено при допуснати процесуални нарушения. Поддържа, че наддаването при публичната продан не е извършено по надлежния ред. Твърди, че ЧСИ е насочил принудителното изпълнение върху процесния недвижим имот на основание чл. 426 и сл. ГПК, собственост на ипотекарния длъжник „СО – ТК.“ ЕООД, като последният не е уведомен на основание чл. 428 ГПК за образуваното изпълнително дело и съответно не е поканен доброволно да изпълни задължението. Посочва, че съставеният от ЧСИ на 14.01.2011 г. протокол за опис на недвижимия имот не съдържа задължителните реквизити на чл. 484, ал. 1 ГПК, както и цена на имота, от която да започне наддаването, което представлява съществено процесуално нарушение, опорочаващо извършването на публичната продан, респективно наддаването. Счита, че изготвените обявления, както и обявлението, с което е обявена публичната продан от 07.03.2022 г. до 07.04.2022 г. на недвижимия имот, предмет на постановлението за възлагане са съставени и извършени в противоречие на чл. 485, чл. 487, чл. 494 ГПК. С оглед на гореизложеното поддържа, че публичната продан на процесния имот е обявена, разгласена и извършена незаконосъобразно и при наличие на съществени процесуални нарушения, като наддаването или по-скоро липсата на условия за извършване на валидно наддаване и наддавателни предложения е пречило възлагането на имуществото на най-високата предложена цена. Също така, липсва решение на общото събрание на търговското дружество „Б.-М“ ЕООД за

участие в публичната продан и закупуване/придобиване на недвижим имот, както и за устно наддаване на цена по реда на чл. 492, ал. 2 ГПК, каквито са задължителните изисквания по реда на Търговския закон за придобиване на недвижимо имущество от търговски дружества. Предвид изложеното иска да се отмени обжалваното постановление. Прави искане за спиране по чл. 438 ГПК.

Взискателят „Обединена българска банка“ АД оспорва жалбата. Счита, че изложените от жалбоподателя доводи за нарушаване изискванията на ГПК не могат да бъдат отнесени към никоя от хипотезите на правно релевантните оплаквания срещу обжалваното изпълнително действие, поради което не следва да се обсъждат по същество. Предвид изложеното поддържа, че постановлението за възлагане на недвижим имот е законосъобразно и публичната продан е осъществена от съдебния изпълнител в съответствие с правилата на ГПК, поради което иска да се отхвърли жалбата на длъжника като изцяло неоснователна.

С писмен отговор купувачът на имота „Б.-М“ ЕООД счита жалбата за неоснователна и неподкрепена с доказателства. Твърди, че доказателствата по изпълнителното дело потвърждават законосъобразното издаване на постановлението за възлагане. Относно оплакването на жалбоподателя за липса на протокол от общото събрание на дружеството „Б.-М“ ЕООД за придобиване на недвижимия имот, предмет на публичната продан, посочва, че в ГПК няма такива изисквания за валидност на наддавателни предложения освен подписано наддавателно предложение и квитанция за платен задатък. Посочва, че по новия ГПК постановлението за възлагане на недвижим имот се обжалва само по отношение на действията по самото възлагане, но не и заради преходни процедурни нарушения в изпълнителното производство.

В изложените мотиви по чл. 436, ал. 3 ГПК, ЧСИ С.П. счита жалбата за допустима, но неоснователна. Твърди, че посочените от жалбоподателя действия на описа, връчване на книжа и уведомления, ПДИ и оценка на имота не подлежат на обжалване. Посочва, че извършеният преди повече от десет години опис изобщо не следва да е предмет на разсъждения и проверка в това производство, но независимо от това, счита, че същият е извършен надлежно. Твърди, че длъжникът е уведомен по реда на чл. 50, ал. 2 ГПК за предстоящата продан, а в обявлението за публична продан имотът е надлежно и точно описан и не може да става дума за заблуда на участниците. Сочи, че наддавателното предложение, с което търгът е спечелен, е подадено от дружеството „Б.-М“ ЕООД, чрез неговия управител и решение на общото събрание на дружеството не е необходим реквизит към наддавателното предложение. Предвид изложеното иска да се отхвърли жалбата.

Софийски градски съд, след като прецени събраните по делото доказателства във връзка с наведените в жалбата пороци на обжалваното действие и мотивите на съдебния изпълнител, намира за установено следното от фактическа страна:

С молба от 30.11.2010 г. до ЧСИ Михаил Делибозов е образувано срещу длъжника „СО – ТК.“ ЕООД изпълнително производство за събиране на вземания, присъдени с изпълнителен лист от 30.08.2010 г., издаден въз основа на заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 40806/2010 г. на СРС.

С постановление от 23.12.2010 г. върху процесния имот е наложена възбрана по искане на ЧСИ Михаил Делибозов.

На 23.12.2010 г. е връчена на длъжника „СО – ТК.“ ЕООД покана за доброволно изпълнение и е уведомен за насрочване на опис на 14.01.2011 г. на собствени на дружеството недвижими имоти.

За процесния имот е изготвен протокол за опис от 14.01.2011 г. в присъствието на взискателя „Обединена българска банка“ АД и вещото лице.

Видно е, че за процесния имот са извършвани оценки и са насрочвани публични

продани.

По молба на вискателя „Обединена българска банка“ АД изпълнителното производство по дело № 20107870400413 по описа на ЧСИ Михаил Делибозов рег. № 787 на КЧСИ е прехвърлено и е образувано изпълнително дело № 20219210402306 по описа на ЧСИ С.П..

Видно е, че до длъжника е изпратено уведомление и съобщение за насрочена публична продан, което е връчено на 02.03.2022 г. по чл. 50, ал. 2 ГПК.

С обявление от 02.03.2022 г. е насрочена публична продан на имота от 07.03.2022 г. до 07.04.2022 г.. Изготвен е и протокол за разгласа на публична продан.

Представен е приемо-предавателен протокол № 177 от 08.04.2022 г., изготвен в сградата на СРС, в който са вписани наддавателните предложения за процесния имот – апартамент № 1 по реда на постъпването им, както следва: с вх. № 1134 от 07.04.2022 г. от „Б.-М“ ЕООД и с вх. № 1139 от 07.04.2022 г. от „И. 1“ ЕООД.

Представено е наддавателното предложение от „Б.-М“ ЕООД, което съдържа предложената цена от 161 217 лева, като и това от „И. 1“ ЕООД с предложена цена от 150 200 лева.

Видно е, че участниците са заплатили определения задатък за участие в проданта.

На 08.04.2022 г. ЧСИ С.П. е изготвил протокол за обявяване на наддавателни предложения, в който са вписани постъпилите две предложения, като за купувач на имота е обявено дружеството „Б.-М“ ЕООД.

Установява се, че с платежно нареждане от 21.04.2022 г. купувачът е заплатил остатъка от цената в размер на 146 197 лева.

На 09.05.2022 г. е изготвено обжалваното постановление за възлагане на недвижим имот, с което процесният недвижим имот – апартамент № 1 е възложен на „Б.-М“ ЕООД.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:

Жалбата е подадена в предвидения от закона срок; срещу акт, който подлежи на обжалване и от лице, което има интерес, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 3 ГПК, постановлението за възлагане може да се обжалва само от лице, внесло задатък до последния ден на проданта, и от вискател, участвал като наддавач, без да дължи задатък, както и от длъжника, поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

Съдът намира, че от приложените по изпълнителното дело документи се установява, че публичната продан е проведена при спазване установените в чл. 483 и сл. от ГПК правила. Нарушаване на процедурата по наддаване е налице тогава, когато в него са участвали лица, които нямат право да наддават, ако не са спазени изискванията за подаване на наддавателно предложение в запечатан плик с посочване цифром и словом на предложената цена, ако предложението е подадено след изтичане на срока за това, имотът е възложен на лице, което не е внесло задатък. В т. 8 от Тълкувателно решение № 2/2013 г. от 26.06.2015 г. по т.д. № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС е уточнено, че 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. От обжалване са изключени предварителните действия по насрочване на проданта и определянето на началната цена, въз основа на която да се извърши публичната продан, в това число връчването на поканата за

доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта. Всички те са действия на съдебния изпълнител, които подготвят, но не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Предвид изложеното, настоящият съдебен състав приема за неотнормими към предмета на обжалване изложените оплаквания в жалбата за липса на връчване на покана за доброволно изпълнение, за липса на реквизити на изготвения за имота опис от 2011 г. и по отношение на съдържанието на обявлението. Само за пълнота следва да се посочи, че същите и не кореспондират с приложените към изпълнителното дело доказателства, доколкото се установи, че длъжникът е надлежно уведомен за изпълнителното производство, описът на процесния имот е надлежно изготвен, за което е съставен протокол на 14.01.2011 г., а последната продан, приключила с издаване на постановлението за възлагане е законосъобразно разгласена.

От съдържанието на изготвения на 08.04.2022 г. протокол е видно, че за участие в наддаването са допуснати две юридически лица, всяко от които е направило надлежно наддавателно предложение, като няма данни да е допуснато да участва лице, чието предложение не е било придружено с доказателства за внесен задатък. Не се твърди наддавачите, допуснати до участие в публичната продан да са сред лицата по чл. 490 ГПК. На основание чл. 492, ал. 1 ГПК съдебният изпълнител е обявил постъпилите наддавателни предложения, като за купувач на имота е обявен този наддавач, който е предложил най-висока цена.

Не се установява по делото да е налице нарушение на процедурата при обявяването на купувач, като при стриктното прилагане на чл. 492, ал. 1, изр. 5 ГПК за купувач на имота е обявено дружеството „Б.-М“ ЕООД, което е предложило най-висока цена.

Наличието или липсата на решение на общото събрание на търговското дружество „Б.-М“ ЕООД за участие в публичната продан и закупуване/придобиване на недвижим имот, каквото нарушение твърди жалбоподателят да е налице, е ирелевантно, тъй като липсва изискване за прилагане на такова решение към наддавателното предложение.

С оглед изложеното и доколкото наддаването при продажбата на процесния имот е извършено надлежно и имуществото е възложено по най-високата предложена цена, жалбата се явява изцяло неоснователна и следва да се остави без уважение.

Предвид изхода по жалбата искането по чл. 438 ГПК за спиране на изпълнението подлежи на отхвърляне.

Така мотивиран Софийският градски съд,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба, подадена от „СО – ТК.“ ЕООД срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 09.05.2022 г., издадено по изпълнително дело № 20219210402306 по описа на ЧСИ С.П., като неоснователна.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ формулираното в подадената жалба искане за спиране на изпълнението по реда на чл. 438 ГПК.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____