

Казус – ГП

На 24 януари 2012 г. Георги Георгиев сключил с „Търговска банка” АД договор за кредит в размер на 49 000 лв. за срок от 10 години. В полза на банката била учредена договорна ипотека от „Кричим” ООД върху незастроен УПИ по плана на кв. Витоша, гр. София.

На 24 март 2012 г. „Кричим” ООД продало с нотариален акт ипотекирания имот на „Строител” ЕООД. При изповядване на сделката за купувача „Строител” ЕООД се явил Петър Петров с изрично писмено пълномощно. В деня на продажбата Петър Петров предал нотариалния акт на управителя на „Строител” ЕООД – Манол Манолов. В същия ден купувачът – „Строител” ЕООД влязло във владение на имота и в рамките на три години построило в него 4-етажна офис-сграда..

На 15 февруари 2021 г. поради неизпълнение на задълженията по договора за кредит от кредитополучателя Георги Георгиев, „Търговска банка” АД се снабдила със заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК, като за вземането по заповедта бил издаден и изпълнителен лист. На 19 март 2021 г. било образувано изпълнително дело по молба на „Търговска банка” АД, с която същата поискала принудителното изпълнение да бъде насочено върху ипотекирания поземлен имот. С постановление на съдебния изпълнител от 14 февруари 2023 г. продаденият на публична продан поземлен имот бил възложен на купувача Димитров.

На 17 февруари 2023 г. „Строител” ЕООД подало жалба срещу действията на съдебния изпълнител, в която се изтъквало, че: (1) „Строител” ЕООД няма положението на ипотекарен длъжник, тъй като договорът, по силата който дружеството е придобило ипотекирания имот от „Кричим” ООД е недействителен, като сключен без представителна власт; (2) „Строител” ЕООД е придобило същия поземлен имот по давност, която е изтекла в негова полза на 24 март 2022 г., а това обстоятелство прави недопустимо предприемането на атакуваните изпълнителни действия по отношение на този имот.

Отговорете мотивирано на следните въпроси:

1. Основателно ли е възражението, че „Строител” ЕООД няма качеството на ипотекарен длъжник, тъй като не е станало собственик на поземления имот, поради обстоятелството, че договорът за продажба е сключен без представителна власт?

2. Основателно ли е възражението на „Строител” ЕООД, че то е придобило ипотекирания имот по давност и че с оглед на това няма положението на ипотекарен длъжник в това изпълнително производство?

3. Кой е собственик на четириетажната офис-сграда, построена върху продадения на публична продан недвижим имот?

4. Кой съд е родово и местно компетентен да се произнесе по жалбата на „Строител” ЕООД?

Отговори:

1. Възражението е неоснователно. Пълномощното на Петров е нищожно поради липса на форма-чл.26 от ЗЗД, следователно сключва сделката без представителна власт. От казуса имаме данни, че подписаният от Петров договор е предаден на управителя на „Строител” ЕООД – Манолов, т.е. същият е узнал за подписването на договора. Съгласно чл. 301 ТЗ, когато едно лице действа от името на търговец без представителна власт, се смята, че търговецът потвърждава действията, ако не се противопостави веднага след узнаването. В казуса няма данни Манолов, в качеството му на органен представител на дружеството, да се е противопоставил на сделката, сключена от Петров, следователно е налице валиден договор за продажба.

2. Възражението е неоснователно. Купувачът „Строител” ЕООД е придобил ипотекирания имот не по давност, а по силата на договора за продажба. Всички владелчески действия „Строител” ЕООД е извършвал в упражняване на владелческото си правомощие като собственик, а не като владелец по чл. 68 ЗС. С оглед на това „Строител” ЕООД не би могъл да претендира, че е придобил имота по давност, и следователно необременен от всякакви тежести. „Строител” ЕООД е закупило имота учредена върху него ипотека и на това основание се явява ипотекарен длъжник. На ипотекарния кредитор са непротивопоставими всички следващи прехвърлителни и правоучредителни сделки с имота след вписване на ипотеката –чл.173, ал. 1 ЗЗД.

3. Собственик на четириетажната офис-сграда, построена върху ипотекирания поземлен имот е „Строител” ЕООД. Съгласно ТР № 5/2015 от 18 май 2017 г. на ОСГК на ВКС при придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо не е проведена публична продан, ако същата представлява самостоятелен обект на правото на собственост, не намира приложение правилото на чл. 92 ЗС. В случая четириетажната офис-сграда, построена от „Строител” ЕООД върху ипотекирания поземлен имот представлява самостоятелен обект на собственост, не фигурира в постановлението за възлагане, върху нея не е наложена възбрана, не е оценена и описана от съдебния изпълнител.

4. Жалбата на „Строител” ЕООД е насочена срещу действията на съдебния изпълнител и съобразно чл. 436, ал. 1 ГПК, е подсъдна на окръжния съд по мястото на изпълнението, който в случая е Софийския градски съд.