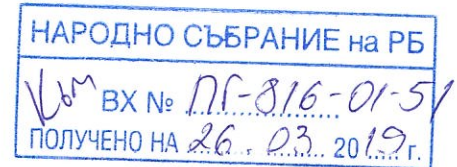




НОТАРИАЛНА КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
CHAMBRE DES NOTAIRES DE BULGARIE

Изх. № 221/26.03.2019 г.



ДО
Г-Н ДАНАИЛ КИРИЛОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА
ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ
СОФИЯ 1169
ПЛ. "КНЯЗ АЛЕКСАНДЪР I" №1
ЗАЛА 234

Относно : Мотиви за изменение на чл. 501а ГПК;

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КИРИЛОВ,

Предлагам на Вашето внимание Мотиви за изменение на чл. 501а ГПК:

С промените в ГПК обнародвани в Държавен.вестник бр.86 от 2017 г., в сила от 01.01.2018 г., се създаде нов раздел II към Глава 43 "Изпълнение върху недвижими вещи", озаглавен "Електронни публични търгове" и обхващащ разпоредби от чл. 501 а до чл. 501 ж от ГПК.

Чл. 501 а, ал.1 ГПК предвижда, че вещ върху която е насочено **изпълнението** може да бъде продавана по правилата на електронен публичен търг.

Ал.2 уточнява, че по писмено искане на **страна в изпълнителното производство** съдебният изпълнител провежда електронен публичен търг като има право и служебно да вземе подобно решение.

Ал. 3 допълва, че покупката на вещи, продадени чрез електронен публичен търг може да се осъществи и чрез банков кредит. Систематически ал. 3 следва ал.2 и логически налага изводът, че банковото финансиране се отнася до покупката на тези вещи, които са продадени на електронен публичен търг **в рамките на изпълнителното производство по ГПК.**

Ал. 5 и 6 имат организационен характер и определят функциите на Министерство на правосъдието във връзка с изпълнението на горните разпоредби като част от изпълнителния процес.

Между посочените нормативни текстове е включена и ал. 4, която буквално гласи: "По писмено искане на собственика на недвижим имот съдебен изпълнител

може да проведе електронен публичен търг и без да е представен изпълнителен лист. При наличие на ипотека или особен залог върху имота за провеждане на търг се изисква писмено съгласие на ипотекарния или заложеня кредитор. Началната цена на вещите се посочва от собственика, а в случаите на учредена ипотека или особен залог - от собственика и обезпечения кредитор. Разпределението на постъпилите суми се предявява и подлежи на обжалване по реда на чл. 462 и 463".

Буквалното смислово и граматическо тълкуване на изречение първо от ал.4 води до извода, че електронен публичен търг за продажба на недвижим имот може да се осъществява от съдебен изпълнител и без да е налице висящ изпълнителен процес. Казано по друг начин, всеки собственик на недвижим имот би могъл да се обърне към съдебния изпълнител и да поиска последният да организира публичен електронен търг и да отчужди имота му на третото лице спечелило търга. Така, в рамките на правилата на изпълнителния процес, и използвайки тези правила, съдебният изпълнител вече не осъществява делегираната му от държавата функция по принудително удовлетворяване на съдебно признати притезания, а се превръща в брокер, респ. посредник при търговия с недвижими имоти.

От така направения анализ следва, че е налице незаконосъобразно въвеждане на правомощия за съдебния изпълнител с оглед основните характеристики на изпълнителния процес и неговите органи. На първо място така предвидената процедура противоречи на същността на изпълнителния процес, който е предназначен да даде защита и да наложи санкция по повод липса на доброволно изпълнение. На второ място изпълнителните способности за това са императивно и строго ограничително заложени в закона. На трето място императивно и ограничително е охарактеризирано изпълняемото право, което се защитава чрез процеса - т.е. единствено и само притезание, което е изискуемо и ликвидно. Основна характеристика на изпълнителния процес е, че той може да бъде стартиран единствено при наличието на съдебен акт – изпълнителен лист и изпълнителното производство е ограничено както като характеристика, така и като процедура, от наличието на изпълнителен лист. Всички останали изпълнителни основания са ограничително изброени и законът не допуска разширително тълкуване. По отношение на съдебния изпълнител ГПК съдържа императивни норми, които посочват първо същността на този орган като изпълнителен, в рамките единствено на изпълнителния процес, с всички изисквания по отношение на местната компетентност. Страните в изпълнителното производство също са посочени и те не могат да бъдат никой друг, освен взискател и длъжник. Актовете, които издава съдебният изпълнител, не са договори за продажба, а отново са свързани със същността на изпълнителното производство и са едностранен властнически акт, както по фактически състав, така и по правни последици. Постановлението за възлагане като форма е изключение от изискването за придобиване на недвижими имоти, предвидено в чл.18 от ЗЗД, тъй като се отчита принудителният начин, по който се отчуждава един имот. Всички норми от Глава 43 от ГПК, свързана с изпълнителното производство, са императивни, ограничителни и процесуални. Категорично е установено в правната теория и в законодателството, че е недопустимо с процесуална норма да се променя материалноправна норма, свързана с изискването за форма. Посочената алинея 4 е в пълно противоречие с изискванията, поставени от всички норми на ГПК по изпълнителното производство, и допуска смесването на един процес, който по своята същност

гравитира към спорните производства или по-скоро е техен финал, с охранителните производства, където е налице доброволност и повечето от тях, както ги нарича Живко Сталев в своя труд „Българско гражданско процесуално право“, са проява на доброволна юрисдикция или по-скоро на безспорна съдебна администрация. Те са уредени в отделни глави от ГПК и правилата за тях се различават, като се отчита принципът на доброволност, установява се различна процедура, която гарантира правната сигурност. Подобно смесване на функции и процедури очевиден ще доведе до сътресения в правната сигурност и възможност за множество имотни измами и симулирани съдебно-изпълнителни процедури.

От друга страна, тъй като очевидно електронният публичен търг в този случай има за цел да приключи с отчуждаване на съответната вещ, съдебният изпълнител, отново по правилата на ГПК, приложими за изпълнителния процес, ще следва да приключи фактическия състав по прехвърляне на собствеността чрез издаване на постановление за възлагане в полза на лицето спечелило търга. Последното означава, че съдебният изпълнител започва да упражнява функциите на нотариус и извън рамките на изпълнителното производство изповядва гражданскоправна сделка с вещно-правен прехвърлителен ефект, заобикаляйки императивната норма на чл. 18 от ЗЗД, и упражнявайки права, които са в компетентността само на един нотариус.

Подобно разрешение на въпроса влиза в колизия и с разпоредбите на ЗННД и ЗЧСИ. Отделно от това, то не кореспондира с някаква социална или обществена необходимост, а напротив, противоречи на българската нормотворческа традиция и на публичния интерес, доколкото създава възможност за реализация на сделки с голяма стойност в ежедневния граждански оборот не по установения за тази цел нотариален ред, който единствено може да гарантира в най-голяма степен неговата сигурност.

Тъй като по всяка вероятност законодателят е имал волята коментирания алинея 4 да визира хипотеза, приложима само в рамките на изпълнителното производство по ГПК, а не извън него, считаме, че алинея 4 трябва да бъде заличена, тъй като останалите разпоредби от чл.501 а до чл.501 ж от ГПК достатъчно детайлно регламентират процедурата по провеждане на електронните публични търгове от съдебните изпълнители. Противоконституционно е в правомощията на един орган, който осъществява принудителни действия, да бъдат включени правомощия по удостоверяване на изявления, свързани с доброволно уреждане на имуществени отношения, които правомощия държавата е делегирала в ГПК на друг орган с регламентирани други процедурни правила.

Бих желал да предложа на вниманието Ви кратка информационна справка с обобщени данни относно европейската практика и нормативна уредба във връзка с разглежданата в настоящото изложение материя:

1. Австрия:

Не, само изпълнение на т.нар. „изпълнителни правомощия/титули“, като например съдебни решения, подлежащи на изпълнение нотариални актове и др.;

2. Белгия:

В Белгия съдия-изпълнителите нямат такива правомощия;

3. Хърватия:

Съдия-изпълнителите не съществуват в смисъла на отделна юридическа професия в Хърватия. Адвокатите обаче, лобират за законодателни промени, които биха направили изготвените от тях документи подлежащи на вписване в имотния регистър;

4. Унгария:

В Унгария съдия-изпълнителите нямат такива правомощия;

5. Словакия:

В Словакия не се провеждат електронни търгове;

6. Люксембург:

Не, съдия-изпълнителите нямат правомощия в областта на публичните продажби на недвижимо имущество;

7. Полша:

Съгласно полския закон съдия-изпълнителите не са упълномощени да провеждат електронен търг;

В съответствие с разпоредбите на Закона от 16 ноември 1964 г., Гражданския процесуален кодекс (ДЗ.Б.2018 г., № 1360) (чл.8791 - 87911) и Наредбата на министъра на правосъдието от 07.09.2016 г. за начина на провеждане на електронния търг на движимо имущество в съдебните изпълнителни производства (т.е., Dz.Uz z 2016 г., роз. 1431), съдия-изпълнителите имат право да извършват процеси по наддавания в електронната система. Съгласно § 3 от регламента електронното наддаване е достъпно само до съдия-изпълнителя и до потребителите, участващи в него.

Въз основа на приложимите разпоредби, съдия-изпълнителят прави прехвърлянето на собствеността върху имота само въз основа на изпълнителния лист. Следователно той не може да възложи собствеността без документ за изпълнение, издаден срещу собственика.

8. Литва:

Съгласно Глава 1 на чл. 694 от Гражданския процесуален кодекс на Република Литва (наричан по-нататък "ГПК") възлагането на недвижимите имоти, принадлежащи на длъжника, се осъществява чрез търг. Тази продажба е организирана под формата на електронен търг, контролиран от съдебния служител (съдия-изпълнител). Съгласно чл. 715 от ГПК т.нар. „меморандум за продажба“ на търга за имота потвърждава правото на собственост. Съдебният изпълнител може да организира продажбата на недвижимо имущество, само ако върху имуществото на длъжника или на ипотечарния длъжник е наложена възбрана преди това и е издаден изпълнителен лист срещу длъжника или собственика на имота, и длъжникът не е в състояние да изпълни задължението си;

9. Румъния:

Към момента електронните търгове в областта на прехвърлянето на недвижимо имущество не са регулирани от румънското законодателство. Следователно физическите или юридическите лица не могат да придобиват собственост върху недвижим имот чрез електронен търг. Съдебните изпълнители са компетентни да търгуват с недвижими имоти само в изпълнение на изпълнително производство, съгласно съответните разпореждания на румънския Граждански процесуален кодекс. За да се капитализират активите на длъжника, които са били обект на секвестриране, тези активи могат да бъдат продавани доброволно от длъжника, със съгласието на съдебния изпълнител, чрез директна продажба или чрез търг. Съгласно чл. 756 от Кодекса, при липса на съгласие на страните или ако не е направена пряката или приятелска продажба, съдия-изпълнителят ще продължи с продажбата на имуществото чрез търг. Съгласно чл. 854 от Кодекса, съдебният изпълнител ще изготви акта за възлагане въз основа на тръжния протокол. Актът за възлагане, изготвен от съдия-изпълнителя, е валиден титул за собственост може да бъде вписан в имотния регистър;

10. Испания:

Съдия-изпълнителите в Испания не са компетентни да извършват електронни търгове и да възлагат недвижимо имущество, без да бъде издаден изпълнителен лист срещу собствениците. Испанските нотариуси имат правомощия в областта на електронните търгове в областта на недвижимите имоти, съгласно Закон 15/2015 относно несъдебните процедури (приложен е текстът на английски език). Съответните членове са 72 и 77 (глава V), страници 183-190. Тези компетенции са признати и в чл. 655 и 675 от "Ley de Enjuiciamiento Civil", но текстът е достъпен само на испански език;

11. Естония:

В Естония всички изпълнителни документи, въз основа на които съдебните изпълнители могат да инициират изпълнителни процедури, са изброени в Процедурния правилник, § 2, точка 2. Линк към законодателството: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/509072018006/consolide>

По отношение на прехвърлянето на недвижимо имущество, съдия-изпълнителите имат право да продават недвижимия имот само въз основа на изпълнителен лист, посочен в § 2, точка 2. Съществуват два начина, по които съдия-изпълнителят може да направи това - или имотът се продава на публичен търг - моля, вижте § 78 и следните разпоредби или под контрола на съдебен изпълнител, както е описано в § 102. В случай че има публичен търг - включително електронни търгове, няма участие на нотариусите в продажбата. В случай че продажбата се осъществява под контрола на съдебен изпълнител, споразумението се удостоверява от нотариус и страните по този договор ще бъдат собственикът, купувачът и съдебният изпълнител;

12. Франция:

Търгът на недвижими имоти е запазен за адвокати (принудителни продажби) или нотариуси (доброволни продажби).

Във Франция режимът, приложен за доброволни продажби на движими вещи на публичен търг, бе изменен със Закон № 2011-850 от 20 юли 2011 г. за либерализиране на доброволните продажби на движими вещи чрез публичен търг с

цел транспониране във френското право на директива на Европейския парламент и на Съвета на Съвета от 12 декември 2006 г. относно услугите на вътрешния пазар;

13. Гърция:

Според гръцкия закон лизинговият договор съдия-изпълнителите не могат да извършват електронни търгове. В допълнение, те нямат право да възлагат недвижими имоти, с или без документ за изпълнение, издадени по отношение на собствениците, или в процеса на изпълнение или по друг процедура Гражданския процесуален кодекс.

"Договори с оглед установяване или прекратяване на вещни права върху недвижими имоти се трябва да бъдат изготвени в присъствието на нотариус."

Гърция наскоро промени регулаторната рамка на изпълнителното производство чрез въвеждането на електронни търгове (е-търг). Електронните търгове бяха въведени по силата на Закон 4512/2018 (ДВ, бр. 5 / 17.1.2018 г.).

Новата процедура сега е изключително на цифрова платформа, наречена "система за електронни търгове", която принадлежи на нотариалната камара в Атина. С други думи, нотариусът е единственият оправомощен да провежда електронни търгове, на движими вещи и недвижими имоти, кораби и въздухоплавателни средства, в съответствие с разпоредбите на членове 959-981, 988 до 1021 на гръцкия Граждански процесуален кодекс (ГПК).

КРАСИМИР АНАДОЛИЕВ

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА
НА НОТАРИУСИТЕ НА
НОТАРИАЛНА КАМАРА НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**