

РЕШЕНИЕ

№ 70

гр. София, 18.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-К, в закрито заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги Иванов

Членове: Валерия Банкова
Десислава Зисова

като разгледа докладваното от Десислава Зисова Въззивно гражданско дело № 20211100515269 по описа за 2021 година

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

Образувано е по жалба от Л. К. Б., в качеството ѝ на възискател-съделител по изп.д. №202178004000202 срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 12.11.2021 г.

Жалбоподателят излага оплаквания, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно – не е приложена нормата на чл.354, ал.2 ГПК, като след отваряне на наддавателните предложения и последвали устни наддавания, двамата съделители - жалбоподателката Л.Б. и Е.Г. са заявили желание да изкупят имота по най-високата предложена цена, но съдебният изпълнител не е насрочил нова продан между тях, а е съставил постановление за възлагане в полза на третото лице - наддавач в проданта.

В мотивите си съдебният изпълнител сочи, че жалбата е допустима, но неоснователна. Излага съображения, че след отваряне на наддавателните предложения, на съделителите е било предложено изкупуване на имота по най-високата предложена цена, като счита, че привилегията по чл.354, ал.1 ГПК се отнася само до писмените оферти. След проведено устно наддаване е постигната цена от 108732 лв., следващата по големина оферта е в размер на

111520 лв., но никой от съделителите не я е предложил. Жалбоподателката е заявила желание за изкупуване на имота по цената от устното наддаване – 108732 лв., но съдебният изпълнител е отказала, тъй като въпросната привилегия важи само за писмените оферти.

Въззивният съд намира следното:

Процесното изпълнително производство е образувано по молба на Е.Г. за осъществяване на публична продажба на съсобствен имот, изнесен на публична продажба в производство по съдебна делба между него и Л.Б..

За имота е проведена публична продажба в периода 11.10.2021 г. – 11.11.2021 г. при начална цена в размер на 27880 лв., за което е поставено съответното обявление в Софийски районен съд, Тръжно отделение. В посочения срок са постъпили 25 наддавателни предложения, най-високото от които – в размер на 36244 лв. На 12.11.2021 г. в публично заседание в присъствие на съделителите и наддавачи, съдебният изпълнител е отворил постъпилите в запечатани пликове наддавателни предложения, като е отразил в протокола желанието на съделителя Б. да закупи имота на най-високата цена от писмените наддавателни предложения в размер на 36244 лв. След това е пристъпил към устно наддаване, при което най-високо предложение е отправено от И.Б..Б. – за сумата от 108732 лв. Жалбоподателката Б. е изразила желание да се ползва от привилегията си на съделител и имотът да й бъде възложен на тази цена. Съдебният изпълнител, след като е посочил, че привилегията се ползва само за писмените предложения и обявил за купувач наддавача И.Б..Б.. На 12.11.2021 г. е издаден обжалвания акт – постановление за възлагане на недвижим имот.

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва само при твърдение за: 1). ненадлежно извършване на наддаването и 2). поради невъзлагане на имуществото по най-високата предложена цена. Оплакванията, свързани с начина на провеждане на наддаването и възлагането на имота представляват нарушения, попадащи в подлежащите на разглеждане основания.

Основателни са оплакванията за нарушения, извършени при възлагане на имота. Съгласно чл.354, ал.1 ГПК, когато имотът се изнася на публична продажба като неподеляем, всеки от съделителите в делбата може да го изкупи

при условията на чл.505, ал.2 - ако при съставянето на протокола по чл.492, ал.1 заяви, че желае да купи имота по най-високата предложена цена. Неправилно съдебният изпълнител сочи, че привилегията се отнася само до устните наддавателни предложения. Подобен извод не може да се направи нито от текста на закона, нито от целта на нормата, а именно - делбеният имот да остане в патримониума на лице, което е било участник в делбената съсобственост, като същевременно се гарантират правата на останалите съделители да получат справедлива пазарна цена при осребряване на неподеления съсобствено имот. Няма основание да се приеме, че съделителят следва да участва в устното наддаване – в този случай правилото по чл.354, ал.1 ГПК губи смисъл, защото възлагането ще се извърши на общо основание – на лицето, предложило най-висока цена. Привилегията, предоставена от закона, се изразява именно в това – след приключване на наддаването (устно и писмено) и бъде определена най-високата цена и на съделителя да бъде предоставена възможност да изкупи делбения имот по тази най-висока цена имота. Жалбоподателката е изразила желание да изкупи имота по обявената най-висока цена след устното наддаване и това е обективизирано в протокола по чл.492, ал.1 ГПК. Отказът на съдебния изпълнител да възложи имота на съделителката е в противоречие с чл.354, ал.1 ГПК и представлява съществено процесуално нарушение, водещо до ненадлежно извършване на наддаването и възлагането при проведената публична продажба.

По тези мотиви съдът приема жалбата за основателна. Обжалваното постановление за възлагане следва да се отмени.

РЕШИ:

ОТМЕНЯ постановление за възлагане на недвижим имот от 12.11.2021 г. по изп.д. №202178004000202, по жалба от Л. К. Б. - вискател-съделител в производството.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____