

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 8460

гр. София, 31.08.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-Г**, в закрито заседание на тридесет и първи август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Албена Александрова

Членове: Нели С. Маринова  
Гюлсевер Сали

като разгледа докладваното от Гюлсевер Сали Въззивно гражданско дело № 20221100508196 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435 - 438 от ГПК.

Образувано е по жалба вх. №49186/02.08.2022 г., уточнена с жалба вх. № 3132/21.06.2022 г., от Х.Г.Х., ЕГН \*\*\*\*\*, в качеството му на наддавач в публична продан, против Постановление от 10.06.2022 г. по изп. дело № 20188440403143 на ЧСИ С.Я. с рег. № 844 на КЧСИ и район на действие СГС за възлагане на недвижим имот  $\frac{1}{4}$  (една четвърт) ид. ч. от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4326.9966**, съгласно скица на поземлен имот № 30160/20.05.2013 г., с адрес в гр. София, р-н Овча купел, в. „Горна Баня“, местност „Ридо“, площ 1727 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска и с трайно ползване: нива, описано по НА за собственост, както следва: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, р-н Овча купел, с площ от 1740 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот, заснет през 1988 г. с пл. № 432 и нанесен в кадастрален лист № 443 по неодобрения кадастрален план на гр. София, в.з. „Горна Баня – Разширение“, целият с площ от 2720 кв.м.

В жалбата се поддържа, че имотът незаконосъобразно е възложен на друг наддавач - В.Т. и се правят оплаквания за порочност на проведената на 27.05.2022 г. публична продан, в това число извършеното наддаване, обявяване на наддавателните предложения и обявяване на купувача. Твърди се, че в рамките на проведената публична продан от 27.05.2022 г. най-

високата цена е предложена от самия жалбоподател в размер на 31 453,60 лв. Въпреки това, съдебният изпълнител, вместо да обяви него за купувач, предложил имота на друг наддавач – В.Т., поради това, че същият е съсобственик на имота, въпреки че доказателства за това не са били представени. На отправеното предложение В.Т. заявил, че желае да закупи имота на предложената от жалбоподателя цена и бил обявен за купувач от съдебния изпълнител. Жалбоподателят изразява становище, че ГПК не съдържа привилегия за съсобственик на имота, подобна на привилегията по чл. 505, ал 2 от ГПК, приложима единствено за съпруга – недлъжник или по чл. 354 ГПК, доколкото не се касае за процедура след приключило производство по съдебна делба. С оглед на така изложеното твърди, че като е приел, че В.Т. като съсобственик – наддавач има право да се възползва от привилегиите по чл. 505, ал. 2,, вр. чл. 354 от ГПК, частният съдебен изпълнител неправилно и незаконосъобразно е възложил имота на наддавач, който не е предложил най-високата цена за закупуване на недвижимия имот. Като отделно основание за незаконосъобразност на постановлението сочи, че протоколът от обявяване на наддавателните предложения от 27.05.2022 г. не е подписан от провеляя проданта помощник – частен съдебен изпълнител. На тези основания моли съда да отмени постановлението за възлагане от 10.06.2022 г. по изп. дело № 20188440403143. Претендира разноски.

В срока по чл. 436, ал. 3 ГПК, длъжникът Б.Б.С., редовно уведомен за жалбата на 28.06.2022 г., не изразява становище по подадената жалба.

В срока по чл. 436, ал.3 ГПК, вискателят "В.И К."ЕАД, представлявано от изпълнителния директор инж. С.Н.П., изразява становище за неоснователност на жалбата и за законосъобразност на издаденото постановление за възлагане от 10.06.2022 г.

Определеният за купувач в публичната продан – В.Т., редовно уведомен в срока по чл. 436, ал. 3 от ГПК, не изразява становище по постъпилата жалба.

Съгласно чл. 436, ал. 3 ГПК, съдебният изпълнител е представил мотиви, в които излага извършените от него действия и становището си, че същите съответстват на закона, а подадената жалба е недопустима и неоснователна. Изразява становище, че при изнасяне на идеална част от недвижим имот на публична продан при участието на съсобственик на имота, същият следва да има привилегията по чл. 505, ал. 2 и чл. 354, ал. 1 от ГПК. Счита, че

цитираните норми не следва да се разглеждат като императивни и трябва да се тълкуват разширително и съсобственикът да не се третира по-различно от съпруга недлъжник и съделителя при съдебна делба.

***Софийски градски съд, след като прецени доказателствата по делото и взе предвид доводите на страните, приема следното:***

Жалбата е допустима. Същата е подадена в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК от легитимирана страна /лице, което е внесло в срок задатък и участвало като наддавач в публичната продан/ и на основание, попадащо сред лимитативно изброените в чл. 435, ал. 3 от ГПК. Неоснователни са твърденията на ЧСИ С. Я. за недопустимост на жалбата като предявена предсрочно, поради това, че тя е входирана в деловодството на кантората на съдебния изпълнител на 10.06.2022 г. , а самият жалбоподател е уведомен за възлагането на 13.06.2022 г. Съгласно чл. 436, ал. 1 от ГПК, жалбата се подава чрез съдебния изпълнител до окръжния съд по мястото на изпълнението в двуседмичен срок от извършване на действието, ако страната е присъствала при извършването му или ако е била призована, а в останалите случаи - от деня на съобщението. Видно от кориците на изпълнителното дело, жалбоподателят е присъствал при обявяване на постъпилите наддавателни предложения, както и участвал лично в устното наддаване по чл. 492, ал. 2 от ГПК. Срокът по чл. 492, ал. 3 от ГПК, предвиден за внасяне на предложената от купувача цена няма отношение и не може да бъде определящ за срока, предвиден за обжалване на постановлението за възлагане по чл. 436, ал. 3 от ГПК. Неоснователни са и аргументите за това, че жалбата не е подадена на едно от изчерпателно посочените в чл. 435, ал. 3 от ГПК основания, доколкото, видно от подадената жалба, оплакванията на частния жалбоподател попадат именно сред тези основания.

Разгледана по същество жалбата е основателна, поради следните съображения.

От приложеното към настоящото дело изп. дело № 20188440403143 по описа на ЧСИ Ст. Я., се установява, че изпълнителното производство е образувано по молба на възискателя „С.“ЕООД, ЕИК\*\*\*\*\*, представлявано от Н.К.К., чрез адв. А.Р. – САК, въз основа на изп.лист от 30.10.2018 г. по ч.гр.д. №67664/2018 г. по описа на СРС, 141-ви състав, срещу Б.Б.С. за

принудително удовлетворяване на парично вземане в размер на 7 776,89 лв., представляващо част от неизплатено вземане по запис на заповед от 22.08.2017 г., ведно със законна лихва от 17.10.2018 г. до изплащане на вземането, и сумата от 1035 лв. - разноси по делото. Изпълнението е насочено върху  $\frac{1}{4}$  (една четвърт) ид. ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4326.9966, съгласно скица на поземлен имот № 30160/20.05.2013 г., с адрес в гр. София, р-н Овча купел, в. „Горна Баня“, местност „Ридо“, площ 1727 кв.м, собственост на длъжника, за което е съставен протокол за опис и оценка от 23.02.2022 г., 10:30 ч., и протокол за публична продан от 27.05.2022 г.

В срока на публичната продан в канцеларията на СРС са постъпили три наддавателни предложения: от „Б. 1“ ЕООД, В.Г.Т. и Х.Г.Х.. След изтичане на срока за подаване на писмени наддавателни предложения, съдебният изпълнител в присъствие на явилите се наддавачи е отворил наддавателните предложения, за което е съставил протокол по чл. 492 ГПК от 27.05.2022 г. В протокола е отразено, че най-висока наддавателна цена е предложена от В.Т. с първо наддавателно предложение в размер на 28 600 лв. След което, на основание чл. 492, ал. 2 от ГПК, ЧСИ преминал към процедура по устно наддаване. Наддавачът Х.К. предложил цена по-висока с размер на един задатък, а именно 31 453,60 лв. ЧСИ, като отчел, че в процедурата по търга участва съсобственик на имота – В.Т., преди приключване на съставянето на протокола отправил въпрос към съсобственика дали желае да закупи процесния имот за предложената цена от 31 453,60 лв. След положително становище от негова страна за купувач на имота е обявен съсобственикът В.Т., на който имотът е възложен с Постановление за възлагане на недвижим имот от 10.06.2022 г. срещу достигната най-висока цена в рамките на публичната продан, а именно предложена от Х.К. – 31 453,60 лв.

Така издаденото постановление за публична продан от 10.06.2022 г. на ЧСИ Ст. Я. по изп. дело № 20188440403143 е незаконосъобразно и следва да бъде отменено.

Съгласно разпоредбата на чл.435, ал.3 от ГПК, постановлението за възлагане може да бъде обжалвано само от лице, внесло задатък до последния ден на проданта, и от възискател, 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. В настоящата жалба се съдържа оплакване за това, че имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

Нормите на ГПК относно реда за извършването на публична продажба са императивни. Действията, които трябва да бъдат извършени от съдебния изпълнител и от участниците в продажбата, както и тяхната последователност в хипотезата, при която наддаването се развива чрез явен търг с устно наддаване по чл. 492, ал. 2 от ГПК, следващ тайното наддаване, също са регламентирани с императивни норми. Тази процедура дава реалната възможност на наддавачите допуснати до участие в продажбата, при тяхно желание, да наддават устно и да предложат по-висока цена от най-високата предложена в обявените наддавателни предложения.

Видно от представените по делото писмени доказателства и по-конкретно протокол за обявяване на наддавателни предложения от 27.05.2022 г., такова предложение е отправено от частният жалбоподател Х.К. в размер на един задатък и е предложена цена от 31 453,60 лв. С такава възможност са разполагали и останалите допуснати до участие в продажбата наддавачи В.Т. и „Б. -1“ ЕООД, като съгласно чл. 492, ал. 2 от ГПК, съдебният изпълнител продължава процедурата до изчерпване на предложенията. Съгласно изр. 2 на същата разпоредба, след изчерпване на предложенията за купувач на имота се обявява този наддавач, който е предложил най-висока цена в края на тази процедура.

Вместо да последва така нормирания императивен процесуален ред обаче, частният съдебен изпълнител приел, че доколкото в публичната продажба като наддавач участва съсобственик на имота, следва да му се предостави възможност да изкупи имота по предложената най-висока цена по смисъла на чл. 505, ал.2, вр. чл. 354, ал. 1 от ГПК. Този извод на частният съдебен изпълнител е неправилен и незаконосъобразен. Както вече беше посочено, нормите на процесуалния закон, уреждащи реда и правилата за провеждане на публична продажба, са императивни. Същите не подлежат на разширително тълкуване, а неспазването им опорочава процедурата по проведената публична продажба и издаденото постановление за възлагане на недвижим имот. Цитираните от ЧСИ разпоредби са специални процесуални норми, които уреждат правата на съпруга – недължник и съделителя. Извън така

посочените хипотези същите не могат да намерят приложение по аналогия по отношение на съсобственик – недлъжник. Единствената привилегия, която процесуалния закон предвижда по отношение на съсобственика – недлъжник е изрично предвидената по чл. 500, ал. 2 от ГПК, която норма има диспозитивен характер.

Настоящата уредба по новия ГПК впрочем е наследена от нормите на стария ГПК по чл. 293 от ГПК (отм.) и чл. 389г, ал. 2 от ГПК (отм.), които също не дават повод за такова разширително тълкуване. Основание за тълкуване в друг смисъл не може да се изведе и от разпоредбите на чл. 33 от ЗС, който касае материалноправни отношенията между съсобственици извън изпълнителния процес, поради което не може да намерят приложение по аналогия по отношение на действията на частния съдебен изпълнител в изпълнителния процес.

По изложените съображения следва да се приеме, че подадената частна жалба е основателна и постановлението за възлагане следва да бъде отменено.

С жалбата е направено искане за присъждане на разноски. С оглед спецификата на настоящото производство, предмет на което е съдебен контрол за процесуалната законосъобразност на действията и актовете на органа по принудително изпълнение, който не е страна в съдебното производство, същите следва да бъдат възложени в тежест на длъжника по изпълнителното дело.

Предвид изложеното, СЪДЪТ:

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ** по жалба вх. №49186/02.08.2022 г., уточнена с жалба вх. № 3132/21.06.2022 г. от Х.Г.Х., ЕГН \*\*\*\*\*, в качеството му на наддавач, Постановление от 10.06.2022 г. за възлагане на недвижим имот по изп. дело № 20188440403143 по описа на ЧСИ С.Я. с рег. № 844 на КЧСИ и район на действие СГС, с което на В.Г.Т. е възложен следния недвижим имот: **¼ (една четвърт) ид. ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4326.9966**, съгласно скица на поземлен имот №30160/20.05.2013 г., с адрес на поземления имот: гр. София, р-н Овча купел, в. „Горна Баня“, местност „Ридо“, площ 1727 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска и с трайно

ползване: нива, описано по НА за собственост, както следва: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, р-н Овча купел, с площ от 1740 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот, заснет през 1988 г. с пл. № 432 и нанесен в кадастрален лист № 443 по неодобрения кадастрален план на гр. София, в.з. „Горна Баня – Разширение“, целият с площ от 2720 кв. м. за сумата от 34 453,60 лв.

**ОСЪЖДА** Б.Б.С., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес гр. София, ж.к. „\*\*\*\*“, \*\*\*\* да заплати на Х.Г.Х., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*“ сумата от **25 лв.**, представляваща разноски по настоящото производство.

Решението не подлежи на обжалване, съгласно чл. 437, ал. 4, изр. второ ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_