

РЕШЕНИЕ

№ 354

гр. гр. Добрич, 23.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ в закрито заседание на двадесет и трети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги М. Павлов

Членове: Павлина Н. Паскалева
 Деница Б. Петкова

като разгледа докладваното от Деница Б. Петкова Въззивно гражданско дело № 20223200500714 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.435 от ГПК:

Образувано е по подадена жалба от Н. Ш. А. с ЕГН ***** и Н. Ш. А. с ЕГН *****, двете чрез надлежно упълномощен процесуален представител – адв. М. Н. – АК – Варна, срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 02.06.2022 г. по изп.д.№2264/2019г. по описа на Съдебно – изпълнителна служба при Добричкия районен съд, с който акт в собственост на купувача по проведена публична продан О. Ш. А. с ЕГН ***** е възложен следния недвижим имот, а именно: апартамент № 3, находящ се в гр. ***, с кад. ид. № 72624.618.112.2.71, с площ по документи от 69,41 кв.м., състоящ се от две стаи, кухня и сервизно помещение, ведно с 0,07337% от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни на имота: на същия етаж - 72624.618.112.2.70, 72624.618.112.2.72, 72624.618.112.2.101, под обекта: няма; над обекта – 72624.112.2.75.

Жалбоподателите основават искането си за отмяна на постановлението за възлагане на нередовното им уведомяване за проведената публична продан чрез процесуален представител, който на 22.03.2022г. е депозирал по изпълнителното дело молба за отказ от пълномощията му, което от своя страна е довело до невъзможността същите да вземат участие в проданта и да упражнят правото си на изкупуване по реда на чл. 354 от ГПК. Изложени са твърдения, че в случая приложение намира разпоредбата на чл. 354 от ГПК, която е специална и дерогира общото правило по чл. 492 от ГПК, като моментът, в който може да се упражни правото на изкупуване по чл. 354 от ГПК е денят на съставянето на протокола по чл. 492, ал.1 от ГПК.

Жалбоподателите считат, че ако към този момент няколко от съделителите са изяви́ли желание да го изкупят имота при условията на чл. 505, ал. 2 от ГПК, то съдебният изпълнител е длъжен да извърши нова продажба по общите правила само между съделителите в продължение на една седмица при първоначална цена предложената най-висока от писмените наддавателни предложения. В настоящия случай обаче след обявяването на наддавателните предложения по чл. 492, ал. 1 от ГПК съдебният изпълнител вместо да пристъпи към извършване на нова продажба между съделителите, е продължил с устно наддаване измежду участващите наддавачи. В обобщение се сочи, че наддаването не е било извършено надлежно, поради което се настоява се за отмяна на постановлението за възлагане.

Насрещната страна - О. Ш. А., съделител, който е участвал в наддаването и е обявен за купувач на описания имот, чрез надлежно упълномощен процесуален представител – адв. В. Й. – АК - Добрич, изразява становище за недопустимост на жалбата като подадена от възискатели, който не са участвали като наддавачи в продажбата. Наред с това се излагат доводи и за неоснователност на жалбата, като се оспорва изложеното в нея, че Н. Ш. А. и Н. Ш. А. не са надлежно уведомени за насрочената публична продажба.

Съобразно разпоредбата на член 436, А.ч. 2 от ГПК към преписката са приложени мотиви от ДСИ, в които същият е заявил, че намира жалбата за процесуално допустима, но неоснователна, тъй като публичната продажба е обявена редовно, чрез залепване на уведомления на предвидените за това места и с уведомяване на страните, за което на 07.02.2022г. е съставен и въведен в ЕИСС протокол по чл. 487 от ГПК, към която дата процесуалният представител на жалбоподателите не е бил лишен от права и не е направил отказ от представителство по чл. 36 от ГПК. Такъв отказ от права е извършен едва в деня на обявяване на наддавателните предложения. Според съдебния изпълнител в настоящия случай разпоредбата на чл. 36 от ГПК не намира приложение. Акценти́ра, че производството по публичната продажба е уредено с императивни възстановяване. Намира за неоснователен и вторият довод на жалбоподателите – за неспазване на процедурата по чл. 354, ал. 2 от ГПК, доколкото в продажбата са участвали един съделител и трето за делбата лице.

Добричкият окръжният съд, като провери оплакванията в жалбата и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Исп.д.№2264/2019г. по описа на Съдебно – изпълнителна служба при Добричкия районен съд е образувано въз основа на издаден изпълнителен лист от 04.10.2019г. след протекло делбено производство по гр. дело № 3534 по описа за 2019г. на ДРС, завършило с изнасяне на процесния неподеляем недвижим имот, съсобствен между съделителите Н. Ш. А., Н. Ш. А., О. Ш. А. и Ш. Ш. А., при равни квоти от по $\frac{1}{4}$ ид.ч., на публична продажба. Изпълнителното дело е образувано по молба на Н. Ш. А. и Н. Ш. А. – жалбоподатели в настоящото производство, чрез надлежно упълномощен процесуален представител – адв. Д.А.. С разпореждане от 19.08.2021г. ДСИ е конституирал като страни в производството и останали́те двама съделители - О. Ш. А. и Ш. Ш. А..

На 28.10.2021г. е извършен опис на имота в присъствието на адв. Д. А. /като пълномощник на взыскателите Н. Ш. А. и Н. Ш. А./ , адв. В. Й. /като пълномощник на О. Ш. А. и Ш. Ш. А./ и на вещото лице М. С.. На 10.11.2012г. по изпълнителното дело е депозирана оценка на имота от вещото лице, като е определена средна пазарна цена в размер на 32 527 лева. Експертното заключение е връчено надлежно на всички съделители, чрез пълномощниците им, с право на оспорване в 7дневен срок. В срока по чл. 485, ал.2 от ГПК никоя от страните не е оспорила заключението. С обявление по изп.д.№ 2264/ 2019г. е обявено, че в периода 21.02.2022г. – 21.03.2022г. в сградата на РС-Добрич ще се проведе публичната продажба на неподеления недвижим имот, при обявена начална цена в размер на 26 021,60 лева, при обявен задатък от 10% от цената съгласно чл.489, ал.1 ГПК за участие в продажбата и указания за наддавачите за посочване предложената цена в цифри и с думи и подаване на предложението си заедно с квитанция за внесен задатък в запечатан плик, като всеки наддавач може да направи само едно наддавателно предложение, обявена и датата и мястото на обявяване на купувача от публичната продажба, а именно: 22.03.2022г. от 10.00 ч. в Зала № 1 на Съдебна палата гр. Добрич. На 31.01.2022г. Н. Ш. А. и Н. Ш. А. са уведомени за продажбата чрез адв. Д. А..

Във връзка с обявлението за извършване на публичната продажба са постъпили две наддавателни предложения: от В.М.С. /трето за делбата лице /, в което същият е посочила цифром и словом предложената за процесния имот цена от 26 110 лева / двадесет и шест хиляди сто и десет лева/, както и от съделителя и съсобственик О. Ш. А. в размер на 26 100 лева /двадесет и шест хиляди и сто лева. Видно от съставения на 22.02.2022г. от ДСИ протокол по чл. 491 от ГПК, осн. чл. 505, ал. 2 от ГПК за купувач на имота е обявен съделителят О. Ш. А., направил искане за възлагане при най-високата предложена цена от 26 110 лева.

На 22.03.2022г. адв. А. е депозирала молба по изпълнителното дело, с което е заявила, че се отказва от пълномощията си, тъй като с Н. А. не може да постигне съгласие относно продажбата, а с Н. А. не може да осъществи контакт.

При така установената фактическа обстановка съдът намира жалбата за неоснователна по следните съображения:

Съгласно изричната разпоредба на чл. 435, ал.3 от ГПК „постановлението може да се обжалва от наддавач участник в продажбата, поради това, че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата цена“. Точният смисъл на понятието „ненадлежно извършване на наддаването“ е изяснен с ТР от 26 юни 2015 г. по т.д. 2/2013 г. на Общото събрание на гражданска и търговска колегия на ВКС по проблемите на изпълнителното производство. Съгласно т. 8 от цитираното решение това 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 , които част от наддаването и надлежното им извършване подлежи на проверка по жалба срещу постановлението за възлагане. На проверка при обжалване на постановлението за възлагане подлежи и действието на съдебния изпълнител по обявяването на купувач, но само по отношение на това дА. имотът е възложен на лицето, предложило най-високата цена. В мотивите, изложени по т. 8 от цитираното тълкувателно решение изрично е посочено, че връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта 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. Т.е. разгласяването на проданта не са сред подлежащите на обжалване действия. В настоящият казус спорният въпрос е надлежно ли е упражнил участващият в публичната продан като наддавач-съделител правото си изкупи имота по най-високата предложена цена.

В делбено производство пред съд всеки от съделителите има двойно качество – на ищец – относно претендираните от него права и на ответник – по отношение на претендираните от другите съделители права в съсобствеността. Това двойно качество се привнася и в изпълнителното производство при изнасянето на публична продан на неподеляем недвижим имот – всеки един от съделителите има двойно качество – на възискател и на длъжник. Установи се, че като възискатели Н. Ш. А. и Н. Ш. А. не са участвА. в проданта като наддавачи, но предвид посочените особености следва да се приеме, че жалбата е подадена от процесуално легитимирани лица – длъжници в изпълнителното производство, в преклузивния срок по чл. 436, ал. 1 от ГПК /постановлението за възлагане е връчено на жалбоподателите чрез адв. М. Н. на 05.08.2022г., а жалбата е подадена на 18.08.2022г., видно от пощенското клеймо/.

В подадената жалба са изложени доводи, които излизат извън обхвата на проверката по чл.435, ал.3 ГПК, а именно че процесуалният представител на жалбоподателите не ги е уведомил надлежно за насрочената публична продан и определената начална продажна цена, като по този начин техните права са нарушени. Както беше посочено по-горе, редовността на разгласяването на публичната продан не подлежи на съдебен контрол при обжалване на постановлението за възлагане. За пълнота обаче следва да отбележи, че съдебният изпълнител е спазил предвидения в чл.487 от ГПК ред , като обявления са поставени на всички изискуеми по закон места, т.е. нА.це е редовно разгласяване на проданта. Вътрешните отношения между представляван и представляващ не подлежат на съдебен контрол. До 22.03.2022г. жалбоподателите са надлежно представлявани от адв. Д.А., на която дата същата депозира писмен отказ от упълномощаването, като всички действия, до отказа от упълномощаването остават в сила.

Съгласно препращащата норма на чл.354, ал.1 от ГПК всеки от съделителите в делбата може да изкупи делбения имот, когато той се изнася на публична продан като неподеляем при условията на чл.505, ал.2 от ГПК. А последната разпоредба предвижда правната възможност на съсобствениците да изкупят имота по най-високата предложена при наддаването към момента

на съставянето на протокола по чл.492, ал.1 от ГПК цена. Условие за прилагането на чл.505, ал.2 от ГПК е съделителят да е участвал в наддаването с вА.дно наддаването предложение, каквото условие в случая безспорно е наА.це само по отношение на О. А.. Правото на изкупуване при условията на чл. 505, ал. 2 от ГПК представлява привилегия за участвА.я в наддаването съделител да изкупи имота по най - високата предложена цена, която има за цел да запази делбения имот в собственост на някой от съделителите. Законът приравнява съделителя на съпруга недлъжник, като го овластява при съставянето на протокола по чл.492, ал.1 от ГПК, в който се вписват наддавателните предложения, да заяви, че желае да закупи имота по най-високата предложена цена. Най - високата предложена цена е тази, която е посочена в наддавателните предложения или е достигната след проведено устно наддаване по чл. 492, ал. 2 от ГПК. Правото на изкупуване по чл. 505, ал. 2 от ГПК може да се упражни от съделител само отношение на трето лице - наддавач, но не и по отношение на друг съделител, който е предложил най - високата цена. Този извод се налага от разпоредбата на чл. 354, ал. 2 от ГПК, в която изрично е посочено, че нова публична продан се извършва само при заявени искания за изкупуване от няколко съделители, след провеждането на която за купувач ще се обяви съделителят, предложил най - високата цена. Посочената хипотеза не намира приложения в настоящия казус, а има предвид случаите, когато най - високата цена е предложена от трето лице - наддавач, а желание за изкупуване на същата цена е направено от най - малко двама съделители. Безспорно установено от материА.те по изпълнителното дело е, че нито Н. Ш. А., нито Н. Ш. А. са участвА. в проданта чрез наддавателни предложения. Протоколът, се ползва с материална доказателствена сила за удостоверените в него действия и същата не е оборена от жалбоподателите.Със съставянето на протокола се е преклудирала и възможността на жалбоподателите за прилагането на чл.505, ал.2 от ГПК. В случая, за да могат да упражнят правата си по чл. 505, ал. 2 от ГПК съделителите /и настоящи жалбоподатели/ е следвало да участват като наддавач в проданта с вА.дни наддавателни предложения, което очевидно те не сторили. Нормата на чл.354, ал.2 от ГПК ще намери приложение в случаите, когато има повече съделители, желаещи да закупят имота по на - високата предложена цена. Т.е. има конкуренция между възискатели, каквато в настоящият случай няма/ Опр. № 494/31.05.2016г. по гр.д. № 1633/16г., IV г.о. на ВКС/.

С оглед гореизложеното следва да се приеме, че публичната продан не е опорочена, поради което и постановлението за възлагане на недвижим имот не следва да бъде отменяно.

Така мотивиран, Добричкият окръжен съд:

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба с вх. рег. № 5589/24.10.2022г., депозирана от Н. Ш. А. с ЕГН ***** и Н. Ш. А. с ЕГН *****,

срещу постановление за възлагане на недвижим имот от 02.06.2022 г. по изп.д.№2264/2019г. по описа на Съдебно – изпълнителна служба при Добричкия районен съд, с който акт в собственост на купувача по проведена публична продажба О. Ш. А. с ЕГН ***** е възложен следния недвижим имот, а именно: апартамент № 3, находящ се в гр. ***, с кад. ид. № 72624.618.112.2.71, с площ по документи от 69,41 кв.м., състоящ се от две стаи, кухня и сервизно помещение, ведно с 0,07337% от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседи на имота: на същия етаж - 72624.618.112.2.70, 72624.618.112.2.72, 72624.618.112.2.101, под обекта: няма; над обекта – 72624.112.2.75.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване, на осн. чл. 437, ал.4 от ГПК.

Препис от решение да се връчи на съдебния изпълнител.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____