

РЕШЕНИЕ

№ 47

гр. Перник, 08.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. МИЛУШЕВА

Членове: Диана Мл. Матеева

Борислава П. Борисова-Здравкова

като разгледа докладваното от Борислава П. Борисова-Здравкова Въззивно гражданско дело № 20221700500551 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 435 – 438 от Глава XXXIX ГПК.

Образувано е по жалба с вх. № 4832/02.08.2022 г., подадена от Т. К. С. срещу Постановление за възлагане на недвижим имот: УПИ ***, кв. **, по плана на с. ***, общ. *** по изпълнително дело № 432/2018г. по описа на ЧСИ Е.Д.. Жалбоподателят твърди, че е участвал като наддавач в публичната продажба на процесния имот, но в процедурата са допуснати множество нарушения. Възражава, че не е следвало да внася задатък в качеството си на съделител. Твърди, че на плика с предложението на Р.Б. е било написано името на В. С., поради което не е ясно дали е било подадено в канцеларията на районния съд от същия. Сочи, че съдебният изпълнител не е изпълнил задължението си да проведе процедура с устно наддаване и да попита присъстващите наддавачи има ли желаещи да предложат по-висока цена с размера на един задатък, както и да предложи на съделителя да изкупи имота на най-високата предложена цена. Навежда довод, че протоколът не е надлежно оформен, както и че притежава законно построен гараж в имота. По изложените съображения иска отмяна на възлагателното постановление като незаконосъобразно.

С Определение № 779/17.11.2022 г., постановено по делото, жалбата е оставена без разглеждане и производството по делото е прекратено.

С Определение № 62/10.01.2023 г. по в.гр.д. № 7/2023 г. на САС е отменено Определение № 779/17.11.2022 г. по ч.гр.д. № 551/2022 г. на Окръжен съд – Перник и делото е върнато на ОС-Перник за продължаване на съдопроизводствените действия.

В законовия срок ответниците по жалбата не са изразили становище.

Съдебният изпълнител е изложил мотиви съгласно чл. 436, ал. 3 ГПК, съгласно които постановлението за възлагане е изготвено на 05.07.2022 г., за което се изпратени писма до

страните. Сочи, че писмо с изх. № 03956/05.07.2022 г. е получено лично от Т. С. на 13.07.2022 г., който е депозирал жалба с вх. № 4832/02.08.2022 г., въз основа на която е образувано настоящото производство.

Окръжен съд Перник, след като прецени доказателствата по делото, доводите на страните, както и всички правно релевантни факти приема следното:

Изпълнително дело № 423/2018 г. по описа на ЧСИ Е.Д. е образувано по молба на В. Л. С. въз основа на изпълнителен лист от 20.04.2018 г., издаден по гр.д. № 02860/2014 г. на Районен съд – Перник, с който:

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН следния недвижим имот:

УПИ *** в кв.** по плана на с.***, общ.***, с площ от 1073,00 кв.м, ведно с построените в него едноетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 73,00 кв.м. и стара паянтова жилищна сграда на един етаж със застроена площ 62,00 кв.м., ПРИ СЛЕДНИТЕ ДЕЛБЕНИ КВОТИ от правото на собственост:

-1/12 идеална част за съделителя В. Л. С., с ЕГН:***** и адрес:***

-1/12 идеална част за съделителя Н. И. С., с ЕГН:***** и адрес:***,

-10/12 идеални части за съделителя А. Т. К., с ЕГН:***** и адрес:с.***, ***.

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН следните недвижими имоти: 1.УПИ *** в кв.** по плана на с.***, общ.***, с площ от 486,00 кв.м, и 2.УПИ *** в кв.** по плана на с.***, общ.***, с площ от 550,00 кв.м., ПРИ СЛЕДНИТЕ ДЕЛБЕНИ КВОТИ от правото на собственост:

-1/4 идеална част за съделителя В. Л. С., с ЕГН:***** и адрес:***

-1/4 идеална част за съделителя Н. И. С., с ЕГН:***** и адрес:***,

-2/4 идеални части за съделителя Т. К. С., с ЕГН:***** и адрес: с. ***, ***.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 05.07.2022 г. за купувач на недвижим имот УПИ *** в кв.** по плана на с.***, общ.***, с площ от 550,00 кв.м. при граници: от две страни улица, имот УПИ *** и УПИ ***, е обявен Р.С.Б., с ЕГН *****, при цена 16561,00 лв.

Съгласно задължителните указания дадени с отменителното Определение № 62/10.01.2023 г. по в.гр.д. № 7/2023 г. на САС, жалбата, макар и посочена с дата на постъпване 02.08.2022 г. при ЧСИ Е.Д., е изпратена по пощата на 20.07.2022 г., поради което е подадена в срок и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно чл. 435, ал. 3 ГПК, постановлението за възлагане подлежи на отмяна по жалба от длъжника, ако наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена. Наддаването е надлежно, когато са спазени изискванията на чл. 489 и чл. 490 от ГПК. Под ненадлежно извършено наддаване законът има предвид нарушения на самата наддавателна процедура, а не нарушения и действия преди осъществяването на тази процедура. За да е налице втората хипотеза, при наддаването следва да са постъпили най-малко две предложения и имотът да е възложен не по най-високата предложена сума.

Съгласно задължителните разяснения по т. 8 от Тълкувателно решение № 2/26.06.2015 г. по тълк. дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, връчването на поканата за доброволно изпълнение, оценката на имуществото и разгласяването на проданта само подготвят, а не са част от наддаването, поради което те излизат вън от предмета на проверка при обжалване на постановлението за възлагане. Релевантни за спора са само твърденията, касаещи реализирането на самата публична продан, а именно: лицата, участвали в нея, направените от тях наддавателни предложения и цената, по която е възложен имотът. Извън обхвата на проверката остават нередовностите, допуснати преди извършване на възлагането, както и тези, които нямат пряко отношение към редовността на извършеното наддаване при

провеждането на публичната продан.

Публичната продан на допуснат до делба недвижим имот се извършва съобразно правилата за принудително изпълнение върху недвижими вещи- чл. 483 и следващите от ГПК, като целта е всеки съделител да получи такава част от сумата, получена при осребряването на неподеления недвижим имот, съответстваща на участието му в съсобствеността. Всеки от съделителите може да участва в наддаването за изнесения на публична продан имот и да го изкупи при условията на чл. 505, ал. 2 ГПК, съгласно препращащата норма на чл. 354, ал. 1 ГПК. Последният законов текст регламентира правото на съпругът недлъжник, който участва в наддаването в публична продан на имот, съставляващ СИО, да бъде обявен за купувач, ако при съставянето на протокола по чл. 492, ал.1 от ГПК заяви, че желае да изкупи имота по най-високата предложена цена. Следователно правното положение на съсобственика в делбеното производство е приравнено на положението на съпруг недлъжник при изпълнение върху съсобствени вещи/ в първия случай на обикновена съсобственост, а във втория - СИО/, при което правото на изкупуване възниква и съществува при следните предпоставки - участие в публичната продан чрез отправяне на валидно наддавателно предложение, заявление, че желае да изкупи имота по най-високата предложена цена, същото волеизявление да е направено до съставяне на протокола по чл. 492, ал.1 от ГПК.

В конкретната хипотеза в канцеларията на ПРС са постъпили две наддавателни предложения, всяко в запечатан плик, съответно № 12946/22.06.2022 г. от Т. К. С. и № 13071/23.06.2022 г. от Р.С.Б. /приложени на л. 402 и 410 от изп. дело/. Всеки от наддавачите в предложението си е предложил цена за имота, съответно Т. К. С. е предложил сумата 15850,00 лв., а Р.С.Б. е предложил сумата 16561,00 лв. Всеки от наддавачите е внесъл задатък в размер на 10 % върху началната цена, възлизащ на 1584,00 лв. С протокол на ЧСИ от 24.06.2022 г. са обявени двете постъпили наддавателни предложения и със същия за купувач на имота е обявен наддавачът, предложил по-висока цена, в случая Р.С.Б. за сумата 16561,00 лв. На този именно купувач и за така предложената цена е възложен имотът с обжалваното постановление за възлагане. Изнесеният на публична продан недвижим имот е възложен по най-високата предложена цена, като е спазена разпоредбата на чл. 354, ал. 3 ГПК. Видно от приложеното на л. 36 от настоящото дело извлечение от сметка, че купувачът е внесъл остатък от предложената от него продажна цена за имота в двуседмичния срок съгласно чл. 492, ал. 3 ГПК.

Следователно по делото не се установяват незаконосъобразни действия на съдебния изпълнител във връзка с провеждане на проданта и обявяването за купувач на лице, което е предложило най-високата цена, поради което жалбата на длъжника следва да се остави без уважение.

Конкретно по направените в жалбата оплаквания следва да се отбележи следното:

Обстоятелството дали жалбоподателят е следвало да внася задатък в качеството си на съделител би имало значение в случай, че поради невнасянето му не беше допуснат до участие в проданта. В случая това е ирелевантно, доколкото същият е взел участие в проведената продан, а внесеният задатък подлежи на прихващане от предложената цена, ако бъде обявен за купувач, респ. на връщане.

Оплакването, че на плика с предложението на Р.Б. е било написано името на В. С. и че не е подадено в канцеларията на районния съд, не се подкрепя от доказателствата по делото. Видно от приложеното в заверен препис изпълнително дело, че върху плика, приложен на л. 410, е посочен подател Р.Б., същият е подписал декларацията, че желае да изкупи имота и молбата с предложената цена, като върху плика е поставен входящ регистрационен номер на Регистратура при РС-Перник.

Неоснователно е възражението, че съдебният изпълнител е следвало да попита присъстващите наддавачи има ли желаещи да предложат по-висока цена с размера на един

задатък, както и да предложи на съделителя да изкупи имота на най-високата предложена цена. Процесуалният закон не предвижда задължение за съдебния изпълнител да кани участниците към явен търг с устно наддаване, а процедурата стартира устно предложение, направено непосредствено след отварянето на пликите и обявяване на тайните предложения. Разпоредбата на чл. 492, ал. 2 ГПК регламентира действията на съдебния изпълнител след като е направено такова предложение и подписано от наддавача, който го е направил - да попита три пъти има ли желаещи да предложат по-висока цена с размера на още един задатък. В случая такова предложение не е отразено в протокола, поради което процедурата по явен търг с устно наддаване не е стартирана и за съдебния изпълнител не е възникнало задължение да пита участниците дали ще предложат по-висока цена.

Видно от протокола също така, че съделителят не е заявил желание да изкупи имота на най-високата предложена цена, поради което правото му по чл. 505, ал. 2 ГПК не е нарушено.

Неоснователно е и оплакването, че протоколът не е надлежно оформен, доколкото от същия е видно, че е подписан от съдебния изпълнител, купувачът, както и наддавачите, включително жалбоподателят.

Относно твърдението, че в имота жалбоподателят притежава законно построен гараж следва да се отбележи, че това обстоятелство е ирелевантно за законосъобразността на проведената продажба, доколкото същата има за предмет имота, както е описан в изпълнителния лист.

Мотивиран от изложеното, Окръжен съд Перник

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба с вх. № 4832/02.08.2022 г., подадена от Т. К. С. срещу Постановление за възлагане на недвижим имот: УПИ ***, кв. **, по плана на с. ***, общ. *** по изпълнително дело № 432/2018г. по описа на ЧСИ Е.Д..

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____