

Книжката за проданта се държат в канцеларията на държавния съдебен изпълнител на разположение на всеки, който се интересува от имота.

За участие в наддаването се внася задатък 10 % върху оценката, посочена в обявлението. Взискателят не внася този задатък, ако вземането му надвишава този размер.

Всеки наддавач посочва предложената от него цена с цифри и думи и подава предложението си с квитанцията за внесения задатък в запечатан плик.

Предложенията се подават в канцеларията на държавния съдебен изпълнител, което се отразява във входящия регистър.

Наддавателни предложения от лица, които нямат право да вземат участие в публичната продажба (длъжникът, неговият законен представител, длъжностните лица от канцеларията на държавния съдебен изпълнител, както и лицата, посочени в чл. 185 от ЗЗД), както и предложения за цена под оценката, са недействителни. Когато имотът е купен от лице, което е нямало право да наддава, продажбата е недействителна. В този случай внесените от купувача пари се задържат за удовлетворение на вземанията по изпълнителното дело, а имотът по искане на който и да е от взискателите може отново да се изнесе на продажба.

Продажбата приключва в края на работното време (17:00 часа) на последния ден, посочен в обявлението.

В 9:00 часа на следващия работен ден държавният съдебен изпълнител обявява постъпилите наддавателни предложения в присъствието на явилите се наддавачи, за което съставя протокол, в който се вписват наддавачите и наддавателните предложения по реда на отварянето на пликовете.

За купувач на имота се смята този наддавач, който е предложил най-висока цена. Ако най-високата цена е предложена от повече от един наддавач, купувачът се определя от държавния съдебен изпълнител чрез жребий в присъствието на явилите се наддавачи. Обявяването на купувача се извършва от държавния съдебен изпълнител в протокола, който се подписва от него.

Купувачът трябва в срок от пет дни от приключване на продажбата да внесе предложената от него цена, като приспадне внесения задатък.

Ако в този срок цената не бъде внесена

а) внесенияят от наддавача задатък служи за удовлетворение на взискателите;

б) държавният съдебен изпълнител поканва наддавача, който е предложил следващата най-висока цена и не си е изтеглил задатъка, да купи имота. Ако този наддавач се съгласи, той се обявява за купувач на имота. Ако не се съгласи или ако не внесе цената в петдневен срок от обявяването му за купувач, държавният съдебен изпълнител предлага имота на следващия по реда на предложените цени наддавач и постъпва така при нужда до изчерпване на всички наддавачи, предложили цена, равна на оценката. Наддавачът, който се е съгласил да купи имота и не внесе в срок предложената цена, отговаря съобразно предходната точка.

Ако не са се явили наддавачи или не са били направени валидни наддавателни предложения или купувачът не е внесъл цената и имотът не е могъл да бъде възложен по реда на предходната буква "б", взискателят има право в седемдневен срок от съобщението да поиска да бъде обявен той за купувач, в изплащане вземането му при цена, равна на оценката, или да иска да се извърши нова продажба.

Новата продажба се извършва по правилата за първата продажба. Тя започва не по-рано от шест месеца от приключване на първата продажба при цена, равна на 80 на сто от оценката. Ако и при тази продажба имотът не бъде продаден, той се освобождава от изпълнение, като възбраната се заличава по искане на държавния съдебен изпълнител.

Ако взискателите, които искат да им бъде възложен имотът, са няколко, държавният съдебен изпълнител обявява за купувач този от тях, който в тридневен срок от съобщението предложи най-висока цена. Възлагането се извършва, след като взискателят внесе следващите се, съгласно разпределението, суми за другите взискатели, ако такива се дължат.

Взискател, който е бил обявен за купувач на имота, в изплащане вземането му при цена, равна на оценката трябва в петдневен срок от разпределението да внесе сумата, необходима за изплащане съразмерните части от вземанията на другите взискатели или сумата, с която цената надминава неговото вземане, когато няма други взискатели. Ако не внесе тая сума, той отговаря за вредите и за разноските по продажбата, а за имота се насрочва нова продажба.

Когато лицето, обявено за купувач внесе своевременно дължимата сума, държавният съдебен изпълнител с постановление му възлага имота. От деня на постановлението за възлагането купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота. Обаче правата, които трети лица са

*придобили върху имота, не могат да бъдат противопоставени на купувача, ако тия права не могат да се противопоставят на взискателите.*

*Купувачът се въвежда във владение на имота от държавния съдебен изпълнител въз основа на влязлото в сила постановление за възлагане, както и на удостоверение за платените такси за прехвърляне на имота и за извършеното вписване на същото постановление. Въводът се извършва срещу всяко лице, което се намира във владение на имота. Това лице може да се защити само с иск за собственост.*