

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 12077

гр. София, 24.11.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Е**, в закрито заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елена Андреева

Членове: Елена Маврова  
Стилияна Григорова

като разгледа докладваното от Елена Маврова Въззивно гражданско дело № 20221100512007 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435, ал. 2, т. 1 от ГПК.

Образувано е по жалба от 25.10.2022 г. от Б. Й. Т. срещу Постановление за възлагане 11.10.2022 г. по изпълнително дело № 20128470400346 на ЧСИ Н.П.. В жалбата се поддържа, че е продаден и възложен единствен несеквестируем имот на жалбоподателя, като са допуснати сериозни нарушения. Поддържа се, че цената е силно занижена, както и занижена е общата квадратура на магазина, която по площообразуване е 39 кв.м., а същият е обявен за 30 кв.м. Поддържа, че обектът е несеквестируем, като преценката на това обстоятелство, не може да се ограничава само до административното наименование на обекта. Жалбоподателят сочи, че магазинът е все още в строеж, никога не е бил използван като търговски обект и може за се преобразува в жилище след акт № 16, като има договорка със строителя за замяна на този обект с жилище в някои от новите му обекти.

Взискателят по изпълнителното дело „АГЕНЦИЯ Д.И. В С.“ ЕООД е депозирал писмени възражения, в които сочи, че жалбата е недопустима, защото длъжникът не може да обжалва постановлението за възлагане поради несеквестируемост на продадената вещ, а по същество излага съображения за неоснователност на жалбата. Соци, че имотът не представлява нито по естеството си, нито по предназначението си жилище или задоволява жилищни нужди. Магазините и офисите се използват за нежилищни нужди, като изискванията към тях са да имат самостоятелен вход извън този на жилищния обект, какъвто е и цитирания имот.

В представените по реда на чл. 436, ал. 3 от ГПК мотиви, ЧСИ Н.П. излага подробни съображения за неоснователност на жалбата, като сочи че става въпрос за магазин, който не притежава характеристиките на жилище, предвидени в чл. 40, ал. 1 от ЗУТ – няма кухненски бокс и складово

помещение, както и не се използва за жилищни нужди на длъжника. Процесният имот е магазин, който е построен за търговски нужди и не може да се ползва от статута на несеквестрируемото жилище по чл. 444, т. 7 от ГПК.

Частната жалба е недопустима, на основание т.1 от ТР 2 от 26.02.2015 г. на ВКС по т.д. № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, поради следните съображения:

Изпълнително дело № АГЕНЦИЯ Д.И. В С.“ ЕООД срещу Б. Й. Т., въз основа на изпълнителен лист от 27.02.2012 г., издадено по гр.д. № 52 010/2011 г. на СРС, 30 с-в.

Видно от нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи № 164, том IX, рег. № 10437, нот. дело № 1481/2007 г. на нотариус С.Т., след построяването длъжникът Б. Й. Т. ще получи апартамент № 9, магазин № 2, офис № 1 и паркомясто № 1, в жилищната сграда, находяща се в гр. София, ул. \*\*\*\*.

Видно от съобщението на л. 395 от изпълнителното дело, длъжникът Б. Й. Т. е получил съобщението за насрочване на публична продан на 01.08.2022 г.

Съгласно приетото в т.1 от ТР 2 от 26.02.2015 г. на ВКС по т.д. № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС, длъжникът може да упражни чрез жалба правото си на закрила поради несеквестрируемост на вещ, върху която е насочено изпълнението до изтичането на едноседмичния срок от връчването на съобщението за насрочване на проданта. Пропускането на срока осуетява само отмяната на запора или публичната продан като изпълнителни действия. Изрично в мотивите на горепосоченото тълкувателно решение е прието, че длъжникът не може да обжалва и постановлението за възлагане поради несеквестрируемост на продадената вещ. Той може да обжалва постановлението за възлагане само поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена

Независимо от изложеното, за пълнота на изложението следва да бъде посочено, че видно от доказателствата по изпълнителното дело, имотът по отношение на който, е насочено изпълнението и е осъществена публична продан, не е единствен на длъжника, следователно не е налице хипотезата на чл. 444, т. 7 ГПК и същият е секвестрируем.

На самостоятелно основание, този имот е секвестрируем, защото в случая се касае за магазин (според жалбата в строеж, т.е. същото не се използва за живеене), а съгласно § 5, т. 30 от ДР на ЗУТ "жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

Предвид така дадените задължителни указания с тълкувателното решение ТР №2/26.06.2015 г., по тълк. дело №2/2015 г., на ОСГТК на ВКС, а и предвид нормата на чл. 435, ал. 3 ГПК, (постановлението за възлагане може

да се обжалва от длъжника на две лимитативно посочени основания: поради това че наддаването при публичната продажба не е извършено надлежно или когато това имуществото не е възложено по най-високата предложена цена), неотнормирани към преценката за законосъобразност на издаденото постановление за възлагане са и останалите оплаквания на жалбоподателя (за занижена цена и площ.).

Следователно, частната жалба следва да бъде оставена без разглеждане, като недопустима.

Така мотивиран, Софийският градски съд,

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ** частна жалба от 25.10.2022 г. от Б. Й. Т. срещу Постановление за възлагане 11.10.2022 г. по изпълнително дело № 20128470400346 на ЧСИ Н.П..

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски апелативен съд, в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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