

# РЕШЕНИЕ

№ 357

гр. Русе, 25.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ВТОРИ СЪСТАВ**, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Аглика Гавраилова

Членове: Антоанета Атанасова  
Михаил Драгнев

при участието на секретаря Галина Кунчева  
като разгледа докладваното от Михаил Драгнев Въззивно гражданско дело  
№ 20224500500469 по описа за 2022 година

### **Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.**

Жалбоподателят „Сис Агро Бг“ ЕООД обжалва Решение № 987 от 12.07.2022г., постановено по гр.д.№ 6683/21г. по описа на РРС, с което се признава за установено по отношение на жалбоподателя, че Х. С. М. е собственик на следните недвижими имоти: Попадащата върху поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: с. Я., местност К.С., площ: \*\*\*\* кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за стопански двор, категория на земята - 3, номер по предходен план: \*\*\*\*\*, съседи: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, **СГРАДА \*\*\*\*\*.1** със застроена площ \*\*\* кв.м, брой етажи 1, предназначение: селскостопанска сграда и Попадащата върху поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: с. Я., местност К.С., площ: \*\*\* кв.м, крайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за стопански двор, категория на земята: 3, номер по предходен план: \*\*\*\*\*, съседи: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, **СГРАДА \*\*\*\*\*.1** със застроена площ 26 кв.м, брой етажи 1, предназначение: селскостопанска сграда.

В жалбата се излагат оплаквания за незаконосъобразност поради противоречие с материалния и процесуалния закон, както и необоснованост на първоинстанционния акт. Излагат се доводи, че с постановлението за възлагане е била прехвърлена собствеността не само на поземлените имоти, но и на построените върху тях сгради. Жалбоподателят смята, че публичната продава е била насочена и срещу сградите, тъй като са били описани и

оценени, и купувачът е заплатил цената им при участието си в проданта. Сочи, че върху поземлените имоти е имало учредена ипотека, както и че сградите, построени в тях, са били незаконни към момента на описа, поради което са нямали собствени идентификатори. Намира, че незаконните постройки са подобрения, направени в имота, и могат да бъдат продадени заедно с него. Твърди, че съдебният изпълнител е допуснал пропуск при изнасянето на имотите на публична продажба като не е включил подобренията в тях, който в последствие е отстранил чрез Постановление за поправка на постановление за възлагане. Излага доводи в подкрепа на становището, че не следва да се прилага ТР № 5/18.05.2017г. по т.д. № 5/2015г. по описа на ОСГТК на ВКС, тъй като хипотезата по делото е различна от описаната в диспозитива му по това, че, според жалбоподателя, изпълнението е било насочено и към сградите, построени върху поземлените имоти. Посочва, че длъжникът не е обжалвал действието на съдебния изпълнител – опис и не е възразил против оценката на имотите от вещото лице.

Иска се от въззивния съд да отмени първоинстанционното решение и да постанови друго, с което да отхвърли предявените иски. Претендира разноски по делото.

В законоустановения срок е постъпил отговор на въззивната жалба от Х. С. М. чрез представителя му адв. К. К., в който се излагат доводи за правилност, законосъобразност и обосноваване на първоинстанционното решение. Посочва се, че процесните сгради са придобити от М. въз основа на договор за дарение. Сочи, че сградите не са предмет на сключената между него и „Алианс Банк България“ АД договорна ипотека. Отново описва начина, по който е била осъществена публичната продажба върху посочените по-горе поземлени имоти. Смята, че имотите са придобити от купувача по продажбата без сградите, построени в тях. Посочва, че в случая е приложимо ТР № 5/18.05.2017г. по т.д. № 5/2015г. по опис на ОСГТК на ВКС. Сочи, че сградите са обект на самостоятелно право на собственост и на разпореждане и въпреки това не са били предмет на продажбата, поради което остават собственост на М..

Иска се от въззивния съд да остави без уважение депозираната жалба и да потвърди първоинстанционното решение. Претендират се разноски по делото.

Съдът констатира, че жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна в законоустановения срок и срещу подлежащ на съдебен контрол акт, поради което е допустима.

**Окръжният съд, като взе предвид оплакванията в жалбата, доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено следното:**

С Нотариален акт № \*\*\* от 04.09.2003г. С. Х.ов М. и З. М. М.а дарили на сина си Х. С. М. Поземлен имот с № \*\*\*\*\* по предходен план, **понастоящем** с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: с. Я., местност К.С., площ:

\*\*\*\* кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за стопански двор, категория на земята - 3, съсед: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, заедно с построения в него Кр. /СГРАДА \*\*\*\*\*.1 със застроена площ \*\*\* кв.м, брой етажи 1, предназначение: селскостопанска сграда/ и Поземлен имот с № \*\*\*\*\* по предходен план, **понастоящем** с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: с. Я., местност К.С., площ: \*\*\* кв.м, крайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за стопански двор, категория на земята: 3, съсед: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, заедно с построения в него К. /СГРАДА \*\*\*\*\*.1 със застроена площ 26 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска сграда/

С Нотариален акт № 25 от 16.11.2017г. Х. С. М. учредил договорна ипотека в полза на „Алианц Банк България“ АД върху посочените по-горе поземлени имоти с номера: № \*\*\*\*\*; № \*\*\*\*\*5, без сградите, построени върху тях.

За вземания на „Алианц Банк България“ АД по отпуснатия кредит срещу Х. С. М. било образувано ИД № 689/2018г. по описа на ЧСИ Ц. Г..

В Протокол за опис от 31.01.2020г., изготвен от ЧСИ Ц. Г. при посещение на имотите, са били открити и описани намиращите се в тях сгради – „К.“ и „Кр.“.

По изпълнителното дело са приложени: Удостоверение за търпимост № 28/22.04.2019г. на сграда „Кр.“, находяща се в имот № \*\*\*\*\*, и Обяснителна записка за обект „К.“, находящ се в имот № \*\*\*\*\*.

Изготвено е Експертно заключение с вх. № 897/04.02.2020г. за Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, оценен на 64 700лв., и Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, оценен на 7 200лв.

В последствие е извършена и повторна оценка с Експертно заключение с вх. № 689/30.08.2021г. Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, е оценен на 48 500лв., а Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* е оценен на 5 200лв.

Срещу оценките не са били правени възражения от страна на длъжника. Неясно от съдържанието на заключенията остава дали при формирането на крайната цена е включена стойността на построените върху имотите сгради.

В Обявление за публична продажба от 30.08.2021г. на ЧСИ Ц. Г. за продажба са обявени единствено Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* и Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* без в обявлението да са описани построените в имотите сгради.

След провеждане на продажбата с Постановления за възлагане от 29.10.2021г. ЧСИ Ц. Г. е възложила на „Сис Агро Бг“ ЕООД Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* и Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* отново без в постановлението да са били описани построените в имотите сгради.

С Постановления за поправка от 17.12.2021г. са били поправени горепосочените постановления за възлагане, като е добавено, че имотите се

възлагат с всички подобрения в тях.

Не се спори, че след описа на имотите по искане на Х. С. М. сградите са били вписани в кадастралната карта, като са им били предоставени съответни идентификатори: \*\*\*\*\*.1 и \*\*\*\*\*.1.

**При така установената и от първоинстанционния съд фактическа обстановка, същият правилно е приел, че процесните имоти са собственост на Х. С. М..**

Х. С. М. е придобил от родителите си по силата на Нотариален акт № \*\*\* от 04.09.2003г. за дарение собствеността върху сгради „Кр.“ /с идентификатор: \*\*\*\*\*.1/ и „К.“ /с идентификатор: \*\*\*\*\*.1/, описани в него.

Съдът намира, че в случая е налице приложима задължителна тълкувателна практика на ВКС в лицето на ТР № 5/18.05.2017г. по т.д. № 5/2015г. по описа на ОСГТК на ВКС.

Съгласно същото при придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продан, ако същата представлява самостоятелен обект на правото на собственост, не намира приложение правилото на чл. 92 ЗС, за да се приеме, че по силата на постановлението за възлагане е придобита собствеността и върху сградата. В случай че същата представлява несамостоятелен обект на собственост, правилото на чл. 92 ЗС се прилага на общо основание.

Съдът смята, че в случая са налице описаните в диспозитива на решението предпоставки, изключващи приложението на чл. 92 ЗС при изнасяне на имот на публична продан, а именно:

Сградите, построени в поземлените имоти, представляват самостоятелни обекти на правото на собственост. В решението си върховният съд посочва, че несамостоятелни са обектите на допълващо застрояване – спомагателни, обслужващи, второстепенни сгради и постройки, навеси, бараки, огради и др., които нямат самостоятелно предназначение, а са построени и предназначени предимно да обслужват недвижимия имот, предмет на публичната продан. Впечатление прави, че от изброяването са изключени стопанските постройки, които, въпреки че са част от посочените като допълващо застрояване по смисъла на чл. 41, ал. 1 от ЗУТ, не са несамостоятелни обекти, според тълкуването на ВКС.

Процесните сгради са селскостопански постройки със собствен идентификатор. Съгласно чл. 26, ал. 1 ЗКИР всеки поземлен имот, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура получават идентификатор. Тоест сградите, притежаващи

собствен идентификатор, каквито са и процесните, представляват самостоятелен обект по смисъла на ЗКИР. Без значение е, че същите не са имали идентификатор към момента на изнасянето им на публична продажба. Съществено е само, че те са отговаряли на условията да получат такъв, както е видно от данните по делото.

Те не изпълняват спомагателна или обслужваща функция към сградите на основното застрояване. Процесните сгради са единствените постройки намиращи се в отделните имоти, тоест няма друг обект, спрямо който същите да се явяват допълващи. Без значение е дали сградите са били законно построени или не, това не изключва възможността върху тях да възниква самостоятелно право на собственост и да бъдат предмет на прехвърлителна сделка. Така според Определение № 283 от 29.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1184/2011 г., III г. о., ГК – В закона липсва изрична забрана за разпореждане с такива имоти/ незаконно построени/ – те могат да са предмет на прехвърлителна сделка и без удостоверение за търпимост и др. напр. Решение № 1406 от 19.01.2009 г. на ВКС по гр. д. № 448/2007 г., II г. о., ГК и Решение № 195 от 23.02.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4951/2007 г., I г. о., ГК. Също така законът допуска те да бъдат продавани отделно от земята, върху която са построени на осн. чл. 63, ал. 2 ЗС. Още повече следва да се отчете, че сграда „Кр.“, находяща се в имот № \*\*\*\*\*, е търпима постройка по смисъла на §16, т. 1 от ДР на ЗУТ. Според същата разпоредба търпимите постройки могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от надлежните органи, каквото е налично в случая.

Безспорно също е, че в Постановленията за възлагане на съдебния изпълнител не фигурират построените в имотите сгради.

В мотивите на същото тълкувателно решение се приема, че възлагането има вещноправно прехвърлително действие. Това определя придобиването чрез публична продажба като самостоятелен специфичен придобивен способ по смисъла на чл. 77 ЗС. Публичната продажба се характеризира като деривативен придобивен способ, но за разлика от гражданскоправните сделки, при него няма договаряне между страните. Възлагането на имота с постановлението на съдебния изпълнител, обусловено от внасяне на дължимата сума от купувача, е правопораждащият юридически факт за придобиване на правото на собственост. Тоест при публичната продажба вещнопрехвърлителен ефект поражда влязлото в сила постановление за възлагане. Описанието на имота, включващо идентификатор, граници, площ, трайно предназначение на територията, начин на трайно ползване, адреса и квадратурата, както и построените в него сгради, се определя от съдържанието на постановлението за възлагане. Тук постановлението като правопораждащ факт на деривативен придобивен способ следва да се оприличи на покупко-продажба на недвижим имот, обективизирана в нотариална форма. Съответно, когато един самостоятелен обект – сграда, не е бил описан в нотариалния акт за покупко-продажба, не може да се приеме, че сградата е била прехвърлена въз основа на акта заедно с мястото, в което е построена. Същото следва да се отнася и

до Постановлението за възлагане.

С оглед горното без значение остава, че в случая имотите при извършване на описа са били описани заедно с находящите се в тях сгради. Действително, описът е част от динамичния фактически състав, завършващ с възлагане на имота. Въпреки това не всеки елемент от този състав е с правно значение за прехвърлянето на собствеността. Напротив, върховният съд е приел, че вещнопрехвърлителният ефект се поражда от постановлението за възлагане, което действа като заместител на сделката – покупко-продажба, тъй като липсва съгласие на една от страните – длъжника по изпълнението.

Още повече от изпълнителното дело не можа да се изясни дали цената на описаните сгради е била включена в продажната цена по проданта, както твърди жалбоподателят. Съдържанието на изготвените експертизи е дотолкова неясно, че не може еднозначно да се определи кои имоти включва вещното лице при оценката си. Обстоятелството, че длъжникът не е възразил срещу описа и не е искал изготвяне на нова оценка е без значение за изхода на делото. Тъй като цялото имущество на длъжника служи за погасяване на задълженията му, то той не би имал основателни възражения дори изпълнението да бъде насочено срещу имоти, върху които не е била учредена ипотека.

По тези съображения съдът намира, че за процесните сгради – „К.“ и „Кр.“, не е настъпил ефекта на приращението на осн. чл. 92 ЗС, тъй като те са самостоятелни обекти на собственост, срещу които не е било насочено изпълнението.

Неотнормено е записаното в Постановления за поправка от 17.12.2021г., че имотите се възлагат с всички подобрения в тях. Както се посочи по-горе сградите, построени в имотите, не са подобрения, а самостоятелни обекти на собственост. Още повече недопустимо е с постановление за поправка да се добавят изцяло нови и различни обекти, които не са били предмет на проведената публична продажба.

В случая ако се приеме, че купувачът по публичната продажба е платил цена за имотите, включваща стойността на построените в тях сгради без да ги придобие по вина на съдебния изпълнител, би могъл да търси разликата под формата на обезщетение. Частният съдебен изпълнител носи отговорност за вредите, причинени от процесуално незаконосъобразно принудително изпълнение на осн. чл. 441 ГПК.

С оглед горното въззивният съд намира, че следва да потвърди решението на районния съд.

**По разноските:** С оглед изхода на делото разноси се дължат на въззиваемия Х. М. по Договор за правна защита и съдействие в размер на **960 лв./док. л. 16 от делото/**.

Мотивиран така, окръжният съд

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 987 от 12.07.2022г., постановено по гр.д. № 6683/21г. по описа на РРС.

**ОСЪЖДА** „Сис Агро Бг“ ЕООД, ЕИК: 203541408, със седалище и адрес на управление: с. Я., Община Р., Област Р., ул. „Д.“ № 32, представлявано от управителя С. Л. Н. **ДА ЗАПЛАТИ** на Х. С. М., ЕГН: \*\*\*\*\*, сумата от **960лв.**, разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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