

# РЕШЕНИЕ

№ 292

гр. Р., 13.09.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – Р.** в закрито заседание на тринадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Аглика Гавраилова

Членове: Антоанета Атанасова  
Михаил Драгнев

като разгледа докладваното от Антоанета Атанасова Въззивно гражданско дело № 20224500500495 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 435 и сл. ГПК.

Образувано е по жалба на К. ИВ. ИВ., в качеството ѝ на длъжник по изпълнително дело № 2020\*\*\*0400500 по описа на ЧСИ рег № \*\*\* на КЧСИ против насочване на изпълнението срещу несеквестрируемо имущество с Постановление от 07.07.2022 г. Твърди още, че с Постановление по посоченото изп дело е изнесен на публична продажба недв. имот, находящ се в гр. Р., ул. "Б.М." № \*\*\*\*, представляващ сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, разположена в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* със застроена площ 221 кв. м., брой етажи 3, предназначение-жилищна сграда-многофамилна. Заявява, че съдебният изпълнител назначил вещо лице, което да определи дали притежаваните от нея 4/24 ид. части надхвърлят жилищните ѝ нужди, съгласно Наредбата за жилищните нужди на длъжника и членовете на неговото семейство и дали тази площ може да се обособи и ползва самостоятелно без значителни преустройства, съгласно изискванията на чл. 39, ал. 2 ЗС. Заема позиция, че при така изготвената архитектурна експертиза не са съобразени изискванията на посочените актове. Експертизата не сочи каква част от РЗП на имота представлява жилищна и колко са общите части и колко площта, която не е жилищна. Не били съобразени и дяловете на останалите съсобственици, тъй като те също следвало да получат съответните идеални части жилищна площ, съответстваща на дяловете им. Твърди, че притежаваните от нея 4/24 ид. части от сгради с идентификатори \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*2 се явяват несеквестрируеми, съгласно разпоредбата на чл. 444 ГПК и спрямо тях не следва да се насочва принудително изпълнение. Претендира

отмяна на принудителното действие по насочване на изпълнението към тях и разноси.

В законоустановения срок по чл. 436, ал. 3 ГПК са депозирані възражения по жалбата от вискателя М. Т. К. чрез адв. Т.В., в които се взема становище за недопустимост на жалбата, доколкото с посоченото в нея постановление от 07.07.2022 г. ЧСИ не предприемал действия по насочване на изпълнение към несеквестрируем имот. С него единствено ЧСИ правел констатация на база назначената от него експертиза. От последната се установявало, че били налице повече от един вариант да бъде обособено жилище, което да удовлетвори жилищните нужди на длъжницата и което да съответства на всички изисквания на закона. Длъжницата не оспорила експертизата. Отделно от това се излагат доводи и по съществото на жалбата.

**Окръжният съд като взе предвид оплакванията в жалбата, доводите на страните, обсъди представените по делото и в изпълнителното производство доказателства и писмените мотиви на ЧСИ във връзка с обжалваното действие, приема за установено следното:**

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 2 ГПК длъжникът е легитимиран да обжалва насочването на изпълнението към имущество, което счита за несеквестрируемо. Според т. 1 на ТР 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС на обжалване подлежи насочването на изпълнението върху несеквестрируемо имущество, а не изпълнителното действие, което нарушава (несъвместимо е с) несеквестрируемостта. Насочването на изпълнението се обжалва, когато в жалбата длъжникът се позовава на несеквестрируемост (пълна или частична) на заповориано или възбранено имущество за събиране на определено парично вземане. По такава жалба съдът е длъжен да се произнесе секвестрируем ли е имущественият обект за събирането на предявеното вземане. Според същото тълкувателно решение срокът за обжалване при насочване на изпълнението върху вещь започва да тече от връчването на съобщението за насочване на проданта, но е посочено, че преждевременно подадената жалба с оплаквания за насочване на изпълнение към несеквестрируемо имущество следва да бъде разгледана от съда.

Предвид това, настоящият състав намира, че жалбата, въз основа на която е образувано настоящото производство, е процесуално допустима. Същата изхожда от процесуално легитимирано лице, имащо качеството длъжник по изп. дело, подадена е срещу подлежащо на контрол изпълнително действие по чл. 435, ал. 2, т. 2 ГПК – насочване на изпълнението срещу имущество, което счита за несеквестрируемо и е постъпила в срока по чл. 436, ал. 1 ГПК /Постановлението от 07.07.2022 г. и експертизата е съобщена на страната на 14.07.2022 г., а жалбата е подадена на 25.07.2022 г./

От материалите по изп. дело е видно, че на 05.08.2020 г. ЧСИ описал 4/24 ид. части, собственост на длъжницата от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* с адрес: гр.

Р., общ.Р., обл.Р., ул."Б.М." № \*\*\*\*, разположена в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, със застроена площ 221 кв. м.; бр. етажи 3; предназначение жилищна сграда-многофамилна и 4/24 ид. части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.2, намираща се в същото дворно място със застроена площ 10 кв.м. От протокола за опис и оценката на вещото лице става ясно, че сграда с идентификатор \*\*\*\*\* представлява две идентични, огледални двуетажни еднофамилни тела, с обща стена между тях, със застроена площ 220 кв.м. или по 110 кв.м. за всеки строителен обем. Всяко еднофамилно жилищно тяло разполага с два жилищни етаж-дневна част на първия етаж и спални на втория етаж, както и със сутерен под целия етаж и тавански стаи в подпокривното пространство, като и двете части са използват за живеене. Няма издаден акт 16, както и разрешение за въвеждане в експлоатация за ползване на сградата.

Била насрочена публична продан на притежаваните от длъжницата идеални части в периода 17.01.2022 г. до 17.02.2022 г., която след подадена от нея жалба била спряна, а впоследствие и непроведена, тъй като с влязло в сила решение № 120/14.04.2022 г. ОС Р. е отменил пристъпването към изпълнение върху несеквестируем недвижим имот, собственост на длъжника по изпълнително дело № 2020\*\*\*0400500 К. ИВ. ИВ., представляващ 4/24 идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, разположена в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* и 4/24 идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.2, намираща се в същото дворно място, със застроена площ 10 кв.м., като незаконосъобразно.

Впоследствие ЧСИ назначил вещо лице, което след като извърши оглед на двете сгради, от които длъжницата притежава 4/24 ид. части да даде заключение дали те надхвърлят жилищните й нужди и в случай, че отговорът е положителен, да отговори дали полагащата се жилищна площ по Наредбата за жилищните нужди на длъжника и членовете на неговото семейство на К.И. може да се обособи и ползва самостоятелно без значителни преустройства и без неудобства по-големи от обикновените, съгласно изискванията на чл. 39, ал. 2 ЗС. На вещото лице е поставен още въпросът на каква идеална част от двете сгради съответства евентуално обособеното жилище за длъжника.

Изготвена била експертиза, експертът по която дал заключение, че делът на длъжницата в съсобствеността на сградата е 4/24 ид. части = 113.75 кв. м. РЗП на основната сграда, която надвишавала определената в чл. 2, ал. 1 от Наредбата за жилищните нужди на длъжника и неговото семейство 25 кв. м. за едночленно семейство. Възможно било обособяване на жилище за длъжницата, което да бъде разположено на първия етаж на сградата, на ограничена площ и което да включвало всички задължително необходими елементи, съгласно чл. 30 ЗУТ, чл. 114, чл. 115 от Наредба № 7 на МРРБ и в условията на чл. 203 ЗУТ. Вещото лице предложило два

варианта за обособяване на второ пълноценно жилище в останалата част от първия етаж.

С Постановление от 7.07.2022 г., като съобразил приетата съдебно-техническа експертиза, ЧСИ на основание чл. 446, т. 7 ГПК приел за несеквестрируема дял от жилището на длъжницата, посочена от вещото лице във втори вариант със застроена площ от 29.98 кв.м. и определил надвишаващата част от жилището на длъжника, която може да се продава, както следва: 2,95 /24 ид. части от двете сгради. Определил оценка и начална цена от която да започне наддаването и впоследствие насрочил публична продан на 2,95/24 ид. части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* и 2,95/24 ид. части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.

Настоящият въззивен съд намира, че с оглед установените по изпълнителното дело факти, идеалните части, предмет на публичната продан са несеквестрируем имот по смисъла на чл. 444, т.7 ГПК.

В настоящия случай е безспорно, а това е констатирано и при предходното разглеждане на жалбата на длъжницата, че притежаваните от нея идеални части от процесните сгради са единственото нейно жилище и това е имотът, в който тя живее.

Съгласно задължителната съдебна практика, обективирана в Решение № 104/9.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 160/20120 г., I Г.О., когато длъжникът притежава жилище, следва да бъде съобразена разпоредбата на чл. 444, т. 7 ГПК и да се прецени дали то е секвестрируемо или не; когато се касае за жилище в съсобственост, независимо от неговата големина и от възможността за обособяването му в два дяла по реда на чл. 39, ал. 2 ЗС, идеалната част на длъжника е несеквестрируема, докато той не се сдобие с друго жилище или идеална част от друго жилище.

Пренесено към настоящия казус това означава, че независимо от големината на жилището, в което длъжницата притежава идеални части, тези нейни идеални части са несеквестрируеми и въпросът дали надхвърлят жилищните ѝ нужди или не, възможно ли е да се обособяват дялове по чл. 39, ал. 2 ЗС или не, изобщо не може да бъде изследван.

Както е посочил и предходният състав на ОС Р., ЧСИ и вискателят неправилно тълкуват нормата на чл. 444, т. 7 ГПК и в случая абсолютно произволно и правно необосновано, изкуствено е определена жилищна площ, която според съдебния изпълнител задоволявала жилищните нужди на длъжницата, а идеалните части, които я надвишават, са изнесени на публична продан.

Безспорно е, че по отношение на тези имоти е налице висящо производство по съдебна делба, като липсват данни тя да е извършена. Налице е само решение по допускане на делбата. Наред с длъжницата, идеални части от имота имат още трима съделители. Поради това не става ясно как ЧСИ е възприел назначената от него СТЕ и е приел, че на първия етаж в едната сграда можело да се обособи жилище за

длъжницата, отговарящо на жилищните ѝ нужди, при положение, че целият имот е в съсобственост и както вече бе посочено няма данни за извършена делба на сградата-обособяване на дялове, някой от които да е станал нейна индивидуална собственост. Предложеният от вещото лице вариант би имал приложение само в случай, че целият първи етаж от сградата е нейна индивидуална собственост, което в случая не е така.

На следващо място, неоснователно се твърди в мотивите на ЧСИ, че от това жилище е налице продаваема се част, надхвърляща жилищните нужди на длъжницата. Както вече бе посочено горе, жилище като обособен обект на собственост длъжницата не притежава. Същата е собственик на идеални части от две сгради. И съдебният изпълнител, и вискателят по изпълнително дело неправилно тълкуват нормата на чл. 444, т.7 ГПК. Според нея надвишаващата жилищните нужди част от жилището се продава, ако са налице условията по чл. 39, ал. 2 ЗС, изискващи частите да могат да се ползват самостоятелно без значителни преустройства и без неудобства по-големи от обикновените. Това означава, че надхвърлящата жилищните нужди част следва да е възможно да се обособи като отделно жилище, за да е годен обект на разпореждане чрез продажба. В случая съвсем произволно е определена необходимата за задоволяване на жилищните нужди на длъжницата реална част /при положение, че се касае до изцяло съсобствен имот и липсва извършена делба/ и на база заключението на вещо лице е прието надхвърлящата жилищните нужди част да се концентрира върху идеални части от двете сгради, което противоречи на логиката на закона. Последната изисква надхвърлящата жилищните нужди част да може да се обособи като отделно жилище /а не идеални части от него/, при това без значителни преустройства и без неудобства, по-големи от обикновените, за да съставлява предмет на продажба. В настоящия случай това е правно невъзможно, доколкото както вече многократно бе посочено, длъжницата не притежава самостоятелно жилище, в който само случай е мислимо да се търси и проверява дали то надвишава жилищните ѝ нужди.

По изложените съображения съдът намира, че притежаваните от длъжника К.И. 2,95/24 ид. ч. от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес гр. Р., общ. Р., обл. Р., ул. "Б.М." № \*\*\*\*, която сграда е разположена в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, със застроена площ 221 кв.м.; бр етажи 3; предназначение жилищна сграда-многофамилна и 2,95/24 ид.ч. от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.2, намираща се в същото дворно място със застроена площ 10 кв.м. представляват несеквестируемо жилище по смисъла на чл. 444, т.7 ГПК, поради което насочването на принудително изпълнение към тях е незаконосъобразно и следва да се отмени.

Предвид изхода на спора, в полза на жалбоподателката следва да се присъдят сторените от нея разноски за платена държавна такса по сметка на ОС Р. в размер на 25 лв. Претендират се и разноски за 300 лв. адв. възнаграждение, но липсват доказателства, че такива са сторени.

Мотивиран така и на основание чл. 437 ГПК, Окръжният съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** пристъпването към изпълнение чрез насрочване на публична продажба върху несеквестрируем недвижим имот, собственост на длъжника по изпълнително дело № 2020\*\*\*0400500 по описа на ЧСИ с рег № \*\*\* с район на действие РОС К. ИВ. ИВ., представляващ 2,95/24 идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес гр.Р., общ.Р., обл.Р., ул."Б.М." № \*\*\*\*, която сграда е разположена в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, със застроена площ 221кв.м.; бр етажи 3; предназначение жилищна сграда-многофамилна и 2,95/24 идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*,2, намираща се в същото дворно място със застроена площ 10кв.м. като **незаконосъобразно.**

**ОСЪЖДА** М. Т. К., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Р., ул. "С.С." \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на К. ИВ. ИВ., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Р., ул. "Б.М." \*\*\*, ет. 3 сумата в размер на 25 лв. съдебно-деловодни разноски в настоящото производство.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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