

# РЕШЕНИЕ

№ 1430

гр. Пловдив, 17.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VIII СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Екатерина Вл. Мандалиева

Членове: Недялка Д. Свиркова Петкова  
Величка З. Запрянова

при участието на секретаря Елена П. Димова  
като разгледа докладваното от Недялка Д. Свиркова Петкова Въззивно гражданско дело № 20225300502019 по описа за 2022 година

Производството е образувано по жалба вх. № 20243/28,07,2022 г. от М. К. К., ЕГН \*\*\*\*\*, в качеството ѝ на трето за изпълнението лице, против действия на съдебен изпълнител, извършени по изпълнително дело № 20219100400892 по описа на ЧСИ Раев с рег. № 910 с район на действие ПОС, с които се изнася на публична продан, насрочена за периода от 16,07,2022 г. до 16,08,2022 г., съвкупност от права върху идеални части от недвижими имоти, находящи се в с. \*\*, представляващи: имот № 002496; имот № 717.56; имот № 717,47; имот № 717.57; имот № 717.59.

Жалбоподателят твърди, че притежава идеални части от един от описаните по-горе имоти – този с № 717.47. Твърди също, че посочените имота съставляват самостоятелни обекти на вещни права, притежавани в съсобственост от различни лица, както и че в противоречие със закона са изнесени на продан идеални части от всеки от тях, обособени незаконосъобразно от съдебния изпълнител в съвкупност, с обща за всички начална цена. С това, според жалбоподателя, изпълнението незаконосъобразно е насочено срещу имот – нейна собственост. На това основание от съда се иска да отмени действията по насрочване и извършване на публичната продан.

Взискателят в изпълнителното производство М. Н. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, заявява становище за недопустимост на жалбата, евентуално – ако се разгледа по

същество, я счита за неоснователна.

Длъжникът Т. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*; заявява становище за основателност на жалбата.

Длъжникът „К.“ ЕООД не заявява становище.

Съдебният изпълнител счита жалбата за недопустима и иска същата да бъде „оставена без разглеждане и/или уважение“. Сочи, че петте недвижими имоти, части от които са изнесени на продан, били към датата на извършване на описа *„обединени в единен ансамбъл, оградени с обща ограда“* – видно от заключението на извършена в изпълнителното производство оценъчна експертиза и приложени към него снимки от вещото лице.

След преценка на доказателствата по делото във връзка със становищата на страните, съдът приема следното:

Видно от материалите по приложеното изпълнително дело № 20219100400892 на ЧСИ Раев с рег. № 910 с район на действие ПОС (с предишен номер 20177570400202 на ЧСИ Атанас Атанасов), обединено с изпълнително дело 2011757400361, предмет на изпълнение са парични вземания по изпълнителни листове, издадени срещу солидарни длъжници „К.“ ЕООД; и Т. Г. К.. Като вискател, след извършени частни правопримества с последователни договори за цесия, е М. Н. Т..

В хода на производството по изпълнително дело 20177570400202 на ЧСИ Атанасов, съдебният изпълнител е установил, че длъжникът притежава права на собственост върху идеални части от посочените по-горе недвижими имоти, находящи се в землището на с. \*\*\*, и е насочил изпълнението срещу същите Извършен е опис на имотите, наложени са възбрани и е насрочено извършване на публични продани. Първоначално насрочените не са извършени.

Предмет на жалбата е последно насрочената за периода от 16,07,2022 . до 16,08,2022 г. (с разпореждане на ЧСИ Росен Раев от 16,06,2022 г.) публична продан на **„Следните недвижими имоти, обединени фактически в единен комплекс, поради което се продават ведно: 1. 13/30 идеални части от имот № 002496 в землището на с. \*\*\*; 2. 1/2 идеална част от имот № 717.56 в землището на с. \*\*\*; 3. 1/6 идеална част от имот № 717.47 в землището на с. \*\*\*; 4. 25/60 идеални части от имот № 717.57 в землището на с. \*\*\*; 5. 1/2 идеална част от имот № 717.59 в землището на с. \*\*\*;**

Жалбоподателят, както се посочи, е трето за производството лице. Според разпоредбата на чл. 435 ал. 4 от ГПК, трето за изпълнителното производство лице може да обжалва действия на съдебен изпълнител само когато изпълнението е насочено върху вещи, които в деня на запора, възбраната или предаването се намират във владение на това лице. Следователно предпоставка за допустимост на жалбата е

осъществявана от третото лице - жалбоподател фактическа власт спрямо имуществото, върху което е насочено изпълнението към релевантния за това момент – деня на възбраната.

Видно от представения с жалбата Нотариален акт № \*\*\*г., жалбоподателят е признат за собственик на 4/6 идеални части от недвижим имот, представляващ: 600/628 идеални части от поземлен имот № 717.47 с площ 628 кв. м., находящ се в землището на с. \*\*\*, с административен адрес.

Видно от приложената по изпълнителното дело справка от АВ (том 1, л. 465) възбраната върху този поземлен имот е вписана на 15,03,2018 г. От събраните в съдебно заседание гласни доказателства се установява, че жалбоподателят, заедно със своя съпруг (понастоящем покойник) са владеели посочения имот много отпреди това - още от 80-те години на XX в.

Следователно третото лице - жалбоподател разполага с правната възможност да обжалва действията на съдебния изпълнител, с които изпълнението се насочва срещу имота, намиращ се в негово владение в деня на възбраната.

По същество:

Както се посочи, предмет на насрочената с обжалвания акт публична продажба, са идеални части от пет недвижими имота. Тези идеални части от отделни имоти обаче се продават съвкупно като един обект, тъй като били обединени фактически в единен комплекс, и се определя една обща за всички начална цена. Като основание за това съдебният изпълнител сочи, че петте имота били „обединени в единен ансамбъл, оградени с обща ограда“, като се позовава на заключението на извършена в изпълнителното производство оценъчна експертиза и приложени към него снимки от вещото лице.

Видно от приложените и в настоящото производство и по изпълнителното дело скици, описаните по-горе недвижими имоти съставляват самостоятелни поземлени имоти. Не се спори, че съсобственици на длъжника в отделните имоти са различни лица. От посочения по-горе нотариален акт се установява, че жалбоподателят е съсобственик в един от продаваните имоти – този с № 717.47.

Съгласно чл. 24 ал. 2 от ЗКИР, Поземлен имот е част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. Тези граници, както и идентификаторите на поземлените имоти, са част от съдържанието на кадастралната карта (чл. 29 от ЗКИР). Следователно пространственият обхват на правото на собственост върху поземлен имот се определя от границите на същия, отразени в кадастралната карта. Така индивидуализиран, отделният имот е самостоятелен обект на вещни права. Извършеното с обжалваното разпореждане обединяване в съвкупност на права върху отделни, самостоятелни имоти, дори и те да са оградени с обща ограда и да се ползват общо, е лишено от

законово основание. Изнасянето им на публична продан съвкупно и с обща цена засяга правата на останалите съсобственици на отделните имоти, включени в тази съвкупност, сред които е жалбоподателят.

Следователно жалбата е основателна и атакуваното разпореждане, с което се насрочва публична продан на „недвижими имоти, обединени фактически в единен комплекс, поради което се продават ведно“, следва да бъде отменено.

Жалбоподателят претендира за присъждане на разноски за производството. Същите се констатираха в размер на 300 лв. и следва да се заплатят поравно от взискателя и длъжника.

По изложените съображения съдът

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ разпореждане от 16,06,2022 г., постановено по изпълнително дело № 20219100400892 по описа на ЧСИ Раев с рег. № 910 с район на действие ПОС, с което се насрочва за периода от 16,07,2022 . до 16,08,2022 г. публична продан на **„Следните недвижими имоти, обединени фактически в единен комплекс, поради което се продават ведно: 1. 13/30 идеални части от имот № 002496 в землището на с. \*\*\*; 2. 1/2 идеална част от имот № 717.56 в землището на с. \*\*\*; 3. 1/6 идеална част от имот № 717.47 в землището на с. \*\*\*; 4. 25/60 идеални части от имот № 717.57 в землището на с. \*\*\*; 5. 1/2 идеална част от имот № 717.59 в землището на с. \*\*\*.**

ОСЪЖДА М. Н. Т., ЕГН \*\*\*\*\*; и Т. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*; да заплатят на М. К. К., ЕГН \*\*\*\*\*; сумата от 300 лв. (триста лева), представляваща деловодни разноски за настоящото производство.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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