

Възбрана върху несеквестрируем имот

Стоян Ставру

Preventive attachment over unseizable real estate: The analysis examines the legal consequences from enforcement towards unseizable real estate and the specific issues when the preventive attachment is imposed. The crucial question in focus is: What will be the result if the debtor transfers the real estate after the preventive attachment is imposed? The jurisprudence is examined in details and some additional controversial questions are discussed.

Key words: preventive attachment, pledge, unseizable real estate, enforcement.

ВЪВЕДЕНИЕ

Съгласно чл. 444, т. 7 ГПК *изпълнението не може да бъде насочено* върху жилището на длъжника - физическо лице⁷¹, ако кумулативно са налице следните две условия:

- длъжникът и никой от членовете на семейството му, с които живее заедно, *нямат друго жилище*, независимо от това, дали длъжникът живее в него;
- жилището *не надхвърля жилищните нужди* на длъжника и членовете на семейството му, определени с наредба на Министерския съвет. В противен случай надвишаващата част от него се продава, ако тя може да бъде обособена и да се използва самостоятелно без значителни преустройства и без неудобства по-големи от обикновените (чл. 39, ал. 2 ЗС).

Въз основа на посочената разпоредба налагането на възбрана върху несеквестрируем недвижим имот е недопустимо процесуално действие на съдебния изпълнител. Поради това на длъжника е призната възможността да обжалва насочването на изпълнението върху имущество, което той смята за несеквестрируемо (чл. 435, ал. 2 ГПК). Въпреки, че съдебният изпълнител е длъжен служебно⁷² да проверява секвестрируемостта на имуществото към момента на предприемане на съответното действие по изпълнение, е възможно възникването на *спор* относно наличието на предпоставките по чл. 444 ГПК между длъжника и кредитора, който се обективира чрез обжалване на действието на съдебния изпълнител. До разрешаването на спора обаче *наложената възбрана е вписана по партидата на съответния недвижим имот и поражда своето правно действие*: противопоставима е на трети лица и изпълнява обезпечителната си функция. В правната доктрина изпълнителните действия, нарушаващи несеквестрируемостта се определят като унищожаеми⁷³.

При наличието на вписана в имотния регистър възбрана върху несеквестрируемо жилище са възможни два случая, при които изпълнението се осъществява независимо от въпросната секвестрируемост.

⁷¹ За съображенията, наложили института на несеквестрируемостта вж **Мутафчиев, Г.** Изпълнително производство на Република България. Коментар. С., 1997, с. 73.

⁷² В решение № 22/1957 г., IV г. о. ВС приема, че „При обръщане на изпълнението върху жилището на длъжника съдебният изпълнител е длъжен да събере сведения, дали длъжникът или членовете на семейството му, живеещи с него, притежават друго имущество. Той е длъжен да отбележи в описа притежава ли длъжникът или членовете на семейството му, живеещи с него, друго жилище“. Съдебното решение е цитирано по **Цачев, Л., Вл. Цачев.** Граждански процесуален кодекс. Текст и съдебна практика. Том II, чл. 196 – чл. 423, с. 1994, с. 361. Вж също решение № 514/1954 г., I г. о., ВС: „Разпоредбите на чл. 339, б. „б“ ГПК е от обществен ред и следва да се спазва от съда по длъжност и без длъжникът да е възразил в това отношение“, както и решение № 599/1953 г., III г. о., ВС. Пак там – с. 364 и с. 365. Съгласно решение № 1748/6 Декември 1958 г. по гр. д. № 6579/58 г., III г. о. „привилегията, установена в чл. 339, б.„в“ ГПК (отм. - сегашен чл. 444 ГПК), съществува в полза на длъжника по изпълнителното производство без оглед на това, дали той се е позовал на нея“. Ако не е отбелязано друго цитираната съдебна практика е по ПИС „Апис“.

⁷³ Вж. решение № 30/18.IV.1972 г. по гр. д. № 22/72 г., ОСГК, както и **Сталев, Ж.** Българско процесуално право. С. 2004, с. 768.

1. РАЗПОРЕЖДАНЕ С ВЪЗБРАНЕН НЕСЕКВЕСТИРУЕМ ИМОТ ОТ СТРАНА НА ДЛЪЖНИКА СЛЕД ВПИСВАНЕТО НА ВЪЗБРАНАТА

Първият от тях е при наличието на разпореждане с възбранен несеквестируем имот от страна на длъжника след вписването на възбраната. Макар че императивният⁷⁴ характер на чл. 444 ГПК не допуска извършването на отказ от несеквестируемост (чл. 447 ГПК), нито изключването ѝ по взаимно съгласие между длъжника и кредитора, законът е предвидил и някои **изключения** от забраната за принудително изпълнение спрямо несеквестируемо жилище. Тези изключения са свързани с определена **привилегированост** на изпълняваните вземания:

- вземанията, обезпечени с ипотека, учредена върху несеквестируемото жилище (чл. 445, ал. 1 ГПК);

- вземанията за издръжка, за вреди от непозволено увреждане и от финансови начети (чл. 445, ал. 2, т. 1 ГПК).

Ако във втория случай определяща е преценената от законодателя стойност на изпълняваните вземания, която надделява над защитата, предоставяна от секвестируемостта на длъжника, то при учредяването на ипотека водеща е *волята на длъжника*. След като учредява изрично възбрана върху едно свое имущество, което законът изключва от обхвата на принудителното изпълнение, то длъжникът не иска да се ползва от тази защита. Същата воля съдебната практика при действието на отменения ГПК (1952) открива в случаите, когато длъжникът прехвърля възбранения несеквестируем недвижим имот след налагането на възбраната върху него. И в двата случая става въпрос за разпоредителни действия, при които длъжникът се лишава от единственото си жилище.

Когато **в замяна на това получава определена парична сума**, вземането за нея не е защитено като несеквестируемо и попада в общото обезпечение на кредиторите. В правната доктрина⁷⁵ се посочва, че извършената продажба „валидира“ наложената възбрана. Съгласно решение № 151/28 Януари 1961 г. на ВС по гр. д. № 8236/60 г., IV г. о., когато длъжникът след налагането на възбраната е продал имота на друго лице с нотариален акт, той не може да се позовава на защитната норма, уреждаща несеквестируемостта на единственото му жилище. Забраната за насочване на изпълнението върху жилището на длъжника *защитава собственика* на жилището и има за цел да бъде запазено това жилище за длъжника за задоволяване на жилищните му нужди като собственик. Когато длъжникът е продал жилището след налагането на възбраната, с това той е престанал да бъде собственик, а следователно – се е лишил и от защитата на несеквестируемостта. Ако този имот бъде освободен от обърнатото върху него изпълнение, за длъжника не се създава правото да го ползува като собственик за жилищните си нужди. Несеквестируемостта не отпада в случаите, когато длъжникът е правил само опити да продаде единственото си жилище (решение № 447 от 18 Март 1961 г. на ВС по гр. д. № 496/61 г., IV г. о.), тъй като в този случай липсва разпореждане, което да свидетелства за окончателната му воля да се лиши от собствеността.

Разпореждането с имота води до отпадане на несеквестируемостта и в производството по търговска *несъстоятелност*. В свое решение № 1120 от 7.07.2003 г. по гр. д. № 1893/2002 г., V г. о. на ВКС посочва, че „Законът създава защита за определени вещи с оглед запазване опората за съществуване на длъжника и неговото семейство. Когато длъжникът, в чиято полза е прогласена несеквестируемост на определени вещи, сам се разпореди с тях, той сам се лишава от законовата привилегия за тях, поради което е налице отпадане на несеквестируемостта.“

⁷⁴ Вж. **Мутафчиев, Г.** Изпълнително производство. С., 2001, с. 47.

⁷⁵ Вж. **Мутафчиев, Г.** Изпълнително производство на Република България. Коментар. С., 1997, с. 75.

Веднъж отпаднала *несеквеструемостта* не се възстановява в случаите, когато извършеното от длъжника разпореждане е обявено за относително недействително спрямо вискателите с уважаването на иск по чл. 135 ЗЗД⁷⁶. В този смисъл решение № 1459 от 5 Юни 1964 г. на ВС по гр. д. № 691/64 г., I г. о., приема, че длъжникът, който е отчуждил своя имот с цел да увреди кредиторите си, не може да се ползва от несеквеструемостта, след като продажбата бъде обявена за недействителна по отношение на кредитора. С разпореждането той е манифестира, че не желае да запази жилището си и че то не му е необходимо. Съдът приема, че при това положение длъжникът не може да се ползва от привилегията на несеквеструемостта.

Несеквеструемостта ще се възстановява обаче в случаите, в които разпоредителния акт е унищожен поради порок във волята на длъжника. Унищожаемата разпоредителна сделка ще порази правните си последици, включително ще води до отпадане на несеквеструемостта, но унищожаването ѝ ще възстановява забраната за принудително изпълнение спрямо жилището, явяващо се неин предмет. Ако обаче исквата молба за унищожаване на договора е вписана след вписване на публичната продан на имота по принудителното изпълнение, по който е наложена възбраната, длъжникът няма да може да противопостави несеквеструемостта на приобретателя по постановлението за възлагане (чл. 496, ал. 2, изр. 2 ГПК).

На несеквеструемост няма да може да се позовава и купувачът - новият собственик на жилището в случаите, когато предпоставките по чл. 444, т. 7 ГПК са налице за придобития недвижим имот и спрямо него. Той не може да осуети изпълнението, насочено срещу имота, с аргумента, че то и с него е единствено жилище (решение № 1630 от 21 Юли 1966 г. на ВС по гр. д. № 1050/66 г., I г. о.), тъй като е закупил възбранен имот. Възбраната е била публично оповестена към момента на сключване на прехвърлителната сделка и поради това тя му е противопоставима. Купувач с вписване на придобивния си акт след вписването на възбраната върху имота не може да противопостави правото си на собственост на вискателя с по-рано вписаната възбрана. Непротивопоставимостта на правото на собственост на приобретателя изключва противопоставянето на несеквеструемостта, която е свързана с това право на собственост.

Ако обаче **разпореждането е свързано с придобиването на ново жилище от длъжника**, което също отговаря на условията на чл. 444, т. 7 ГПК, то *по отношение на него* следва да се прилагат правилата на несеквеструемостта. Ще е налице случай на реална суброгация, при който на мястото на предишното жилище длъжникът придобива друго. В този случай следва внимателно да се прецени разликата между стойността на двата имота, за да се установи дали „замяната“ не прикрива друга сделка (например частично дарение).

И в този случай обаче възбраната в полза на вискателите ще е вписана и е „видима“ за *приобретателя (новия собственик)*, което ще прави непротивопоставимо правото му на собственост на ползващите се от възбраната кредитори. В този смисъл дори и когато замяната уврежда интересите на вискателите, освен с възможността за предявяване на отменителен иск по чл. 135 ЗЗД, те ще се разполагат и със съществуващата в тяхна полза възбрана. Отстраняването на приобретателя от възбранената вещ би представлявало случай на евикция и може да доведе до разваляне на договора за замяна.

⁷⁶ Иск по чл. 135 ЗЗД може да се предяви и в случаите, когато длъжникът е извършил дарение на несеквеструем имот, което обаче е довело до това, че в патримониума на длъжника остава само едно жилище, единствено по смисъла на чл. 444, т. 7 ГПК, от което ищецът не може да се удовлетвори. Вж. решение № 186 от 5.03.2008 г. на ВКС по т. д. № 831/2007 г., ТК.

2. ПРИДОБИВАНЕ НА ВЪЗБРАНЕН НЕСЕКВЕСТИРУЕМ НЕДВИЖИМ ИМОТ ВЪЗ ОСНОВА НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН

Макар и съдебният изпълнител да следи служебно за несеквестируемостта на изнасяното на публична продан жилище, е възможна хипотеза, при която длъжникът да не възрази срещу принудителното изпълнение или да не обжалва насоченото спрямо него изпълнение. В тези случаи *публичната продан* на несеквестируемото имущество е напълно *действителна* (разбира се – ако няма друго основание за недействителност), а правата на приобретателя не могат да бъдат оспорени от длъжника поради това, че продаденото жилище е било несеквестируемо по смисъла на чл. 444, т. 7 ГПК. Длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане единствено поради това, че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено по най-високата предложена цена (чл. 435, ал. 3 ГПК). Ако възлагането не бъде обжалвано, действителността на продажбата може да бъде оспорвана по исков ред само при нарушаване на забраните за купувач по чл. 490 ГПК и при невнасяне на цената (чл. 496, ал. 3 ГПК). Приобретателят е защитен и от евентуални претенции на трети лица, придобили имота след вписването на възбраната: правата, които трети лица са придобили върху имота, не могат да бъдат противопоставени на купувача, ако тези права не могат да се противопоставят на възискателите (чл. 496, ал. 2, изр. 2 ГПК). Несеквестируемостта на имота няма да се отразява върху придобиването на собствеността не само в случаите, когато имотът е прехвърлен на трети лица, но и при възлагането му на възискателя.

Интерес представлява въпросът дали случаите на продажба на несеквестируем имот въз основа на публична продан длъжникът може да търси *имуществена отговорност* от съдебния изпълнител по реда на чл. 441 ГПК? Вредите, причинени от процесуално незаконосъобразно принудително изпълнение, ще се изразяват в разходите, направени от длъжника за задоволяване на жилищните му нужди в рамките на несеквестируемостта по чл. 444, т. 7 ГПК. Обстоятелството, че длъжникът е бил уведомен за започнатото принудително изпълнение и за насочването му към несеквестируемото му жилище, но не е възразил и не е обжалвал действията на съдебния изпълнител по реда на чл. 435, ал. 2 ГПК, не може да се разглежда като отказ от защитата на секвестируемостта. Както би посочено по-горе, като такъв се възприема единствено извършването от страна на длъжника на разпоредително действие с жилището.

От друга страна, обаче длъжникът е разполагал с процесуалната възможност да обжалва действието на съдебния изпълнител (чл. 435, ал. 2 ГПК), но въпреки това не го е направил. С изтичането на едноседмичния срок по чл. 436, ал. 1 ГПК процесуалното право на жалба се преклудира. Този ефект би трябвало да погасява възражението на длъжника относно несеквестируемостта на имота, включително да го лишава от правото да претендира за имуществени вреди по реда на чл. 441 ГПК спрямо съдебния изпълнител⁷⁷. Поради това смятам, че на поставения по-горе въпрос

⁷⁷ Специалният ред на защита по чл. 435, ал. 2 ГПК – чрез обжалване на действието на съдебния изпълнител, изключва прилагането на общата защитна разпоредба на чл. 441 ГПК – реализиране на имуществена отговорност, която се отнася за случаите, при които липсва възможност за обжалване на действията на съдебния изпълнител. Струва ми се, че аргумент в полза на това становище може да бъде открит в определение № 60/25.01.2010 г. на ВКС по ч. гр. д. № 27/2010 г., IV г. о., ГК. По въпросното дело ВКС приема, че постановлението за определяне на разностите по изпълнението може да бъде обжалвано с жалба срещу разпределението. Само ако по изпълнителното дело не се извърши разпределение, длъжникът, който счита, че размерът на разностите по изпълнението е определен неправилно, може да се защити с иск по чл. 441 ГПК. По същия начин правото на обжалване и правото на имуществено обезщетение се разглеждат алтернативно в определение № 551/1.10.2010 г. на ВКС по ч. гр. д. № 483/2010 г., IV г. о., ГК. Делото е образувано по жалба на длъжника срещу отказа на съдебния изпълнител да прекрати изпълнителното производство поради погасяването на правото на принудителното изпълнение с влизането в сила на постановление за прекратяване на предходно изпълнително производство, образувано по същия изпълнителен лист. ВКС приема, че „С

рос следва да се отговори отрицателно. След като длъжникът не е обжалвал изпълнителните действия, насочени спрямо несеквестрируемото му жилище, той следва да понесе всички неблагоприятни последици от този свой пропуск. Съдебният изпълнител ще носи имуществена отговорност, ако действията му са били обжалвани от длъжника, но той не е изпълнил задължението за изпращане на жалбата, възраженията, изпълнителното дело и мотиви до компетентния съд⁷⁸, както и в случаите, когато е предприел действия по принудително изпълнение при наличието на жалба от страна на длъжника по реда на чл. 435, ал. 2 ГПК и впоследствие те са били отменени от съда поради несеквестрируемостта на имота, спрямо който са били осъществени⁷⁹.

Съдебната практика⁸⁰ при действието на отменения ГПК (1952) е признавала правото на длъжника да се позове на несеквестрируемостта до приключване на изпълнителното производство, независимо от това, дали срокът за обжалване или за преглед на предшествуващите изпълнителни действия е изтекъл. Струва ми се, че същото разрешение следва да бъде възприето и при действието на настоящия ГПК⁸¹. Едноседмичният срок по чл. 436, ал. 1 ГПК ще се изчислява от всяко отделно действие по изпълнение, насочено спрямо несеквестрируемото жилище. След влизането в сила на постановлението за възлагане на възбранения несеквестрируем имот обаче длъжникът загубва окончателно правната защита на несеквестрируемостта, без да разполага с възможността да търси паричната равностойност на имота си по реда на чл. 441 ГПК.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение на направеното изложение следва да се подкрепи тезата, че разпореждането на длъжника с несеквестрируем недвижим имот, върху който е наложена възбрана по изпълнително производство, води до отпадане на предоставената от чл. 444 ГПК защита. Наложената възбрана е противопоставима на приобретателя, който не може да се ползва от евентуална несеквестрируемост на имота по отношение на самия него.

От друга страна, ако въпреки несеквестрируемостта на имота, последният бъде възбранен, изнесен на публична продажба и възложен в полза на спечелилия продавач, с влизането в сила на постановлението за възлагане правата на купувача се стабилизират и не могат да бъдат оспорвани от длъжника на основание несеквестрируемостта на продадения имот.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Бешков, П. Частните съдебни изпълнители. С., 2007.
[2] Мутафчиев, Г. Изпълнително производство. С., 2001.

правото да обжалва този отказ длъжникът не разполага, тъй като в закона не е уредено такова негово потестативно право. Той може да избира между възможността да осъществи защитата си срещу материално незаконосъобразно принудително изпълнение с иск за несъществуване на вземането по чл. 439 ГПК или да осъществи защитата си срещу процесуално незаконосъобразно принудително изпълнение с иск за обезщетение за вредите от процесуално незаконосъобразно принудително изпълнение по чл. 441 ГПК⁸².

⁷⁸ Вж. определение № 615/12.11.2009 г. на ВКС по ч. гр. д. № 621/2009 г., III г. о., ГК, докладчик Илияна Папазова.

⁷⁹ В този случай незаконосъобразността на действията на съдебния изпълнител е установена със съдебен акт. Вж. също **Бешков, П.** Частните съдебни изпълнители. С., 2007, с. 105.

⁸⁰ Вж. решение № 30/18.IV.1972 г. по гр. д. № 22/72 г., ОСГК, ВС. В същия смисъл вж. **Мутафчиев, Г.** Изпълнително производство. С., 2001, с. 145.

⁸¹ Вж. в този смисъл решение по т. д. на ВОС, цитирано в **Обретенова, М., Д. Митева** Изпълнителното производство. С., 2009, с. 85: „Наистина за прилагането на правилата за несеквестрируемостта на жилището на длъжника съдебният изпълнител следва да следи служебно и възражения за нарушаването им може да се прави във всеки един момент до приключването на продажбата и стабилизирането на правата на третото лице – купувач“.

[3] Мутафчиев, Г. Изпълнително производство на Република България. Коментар. С., 1997.

[4] Обретенова, М., Д. Митева Изпълнителното производство. С., 2009.

[5] Цачев, Л., Вл. Цачев. Граждански процесуален кодекс. Текст и съдебна практика. Том II, чл. 196 – чл. 423. с, 1994.

За контакти:

Стоян Андреас Ставру – доктор по гражданско и семейно право. Хоноруван преподавател в СУ „Св. Климент Охридски“ и в Нов български университет; тел.: 0888280888, e-mail: stoyan.stavru@gmail.com