

# РЕШЕНИЕ

№ 1768

гр. София, 06.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-Ж**, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Татяна Костадинова

Членове: Радостина Данаилова  
Владимир Вълков

при участието на секретаря Елеонора Анг. Г.  
като разгледа докладваното от Владимир Вълков Въззивно гражданско дело  
№ 20221100508495 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 435 и сл. ГПК.

Предмет на разглеждане е частна жалба на К. Н. С. срещу насочено принудително изпълнение по изп.д. 814/2021 г. по описа на ЧСИ Г.К. върху недвижим имот в гр. София, с идентификатор 68134.100.21.1.3, представляващ МАГАЗИН ведно със склад към магазина и СГРАДА, съставляваща ПРИСТРОЙКА ПИЦАРИЯ с площ от 72,67 кв.м., построена в УПИ XIII- за КОО в кв. 23, местност „Студентски град“. Твърди да е придобил собствеността върху имотите след заличаване на ипотеката и преди вписване на исковата молба на „Н.Ф.“. Като се позовава на чл. 179 ал. 3 ЗЗД смята, че заличаването на ипотеката било то и недействително, предполага повторно вписване или действие занапред. Застъпва теза, че правата по ипотеката са му непротивопоставими поради предходно вписания нотариален акт за продажба на имотите. ЧСИ К. пренебрегнал тези съображения и на 13.06.2022 г. извършил опис на магазина, а на 14.06.2022 г. бил извършен опис и на пристройката-пицария. Иска се да бъде отменени действията по насочване на изпълнението върху тези имоти и да бъде указано на ЧСИ да вдигне наложените възбрани.

В отговор по жалбата от името на вискателя „Н.Ф.“ ООД адв. Д. Т. от ВАК, застъпва довод, че основание за заличаването е изразено съгласие от ипотекарния кредитор, а липсата на такова определя заличаването като нищожно, съответно заличените ипотeki за противопоставими на придобилия имота макар и след заличаване на ипотеката. Наведен е и довод за симулативност на сделката, на която жалбоподателят основава правата си при твърдение, че както първият приобретател, така и жалбоподателят не са платили договорената цена, а договорите са сключени с цел увреждане кредиторите на „С.Р.“ ЕООД.

В мотивите си, депозиран при условията на чл. 436 ал. 3 изр. второ ГПК, частен съдебен изпълнител Г.К. също счита жалбата за неоснователна с довод, че макар имотите да са придобити в периода между заличаване на ипотеката и вписване на исковата молба за предявения иск за обявяване недействителност/нищожност, смята приобретателя за недобросъвестен. Сочи, че ипотеките са заличени само един месец след като са били учредени и почти веднага е учредена нова ипотека с друга финансова институция, която отново в рамките на три месеца е заличена, веднага след което собствеността е прехвърлена на друго физическо лице, а след 29 дни – от това лице на жалбоподателя. От своя страна два месеца след придобиване на имота жалбоподателят учредява договорна ипотека в обезпечение на кредит, получен от управителя на С. – Т. Г. П.. Застъпва теза, че принципът, отричащ извличане на права от извършено престъпление свежда приложението на нормата на чл. 179 ал. 3 ЗЗД само до добросъвестните трети лица.

В съдебно заседание процесуалният представител на въззивницата – адв. М., конкретизира, че от 11.05.2018 г. жалбоподателят владее имотите чрез М.А.С., който в качеството си на пълномощник, е отдал имотите под наем. По съществото на спора са депозиран писмени бележки, в които се препраща към наведените съображения в жалбата.

Процесуалният представител на вискателя „Н.Ф.“ адв. Т., оспорва жалбата. Претендира разноски – възнаграждение за адвокат. Навежда доводи в писмени бележки.

#### ***По допустимостта на жалбата***

Съгласно чл. 435 ал. 4 ГПК трето на изпълнителното производство лице може да обжалва действията на съдебен изпълнител, ако са насочени върху имот, владян от това лице към датата на налагане на възбраната. Тези обстоятелства в случая са безспорни между страните, а и следват от представените доказателства – сключени от името на жалбоподателя договори за наем на процесните имоти.

Нормата предоставя защита срещу пренебрегнати субективни предели на изпълнителното производство. Жалбоподателят твърди да не е обвързан от ипотечното право, на което се основава предприетото изпълнение. Легитимацията на третото лице произтича от своене на имота и несъвместимо с него предприето принудително изпълнение. Съществуването на противопоставим на вискателя интерес е въпрос по съществото на спора.

#### ***По основателността на жалбата***

Съдът като разгледа наведените в процеса доводи и с оглед писмените доказателства за извършените в изпълнителното производство действия, намира за установено следното:

Изпълнителното производство е образувано по молба на „Н.Ф.“ ЕООД срещу „С.Р.“ ЕООД и Т. Г. П.. Поискано е изпълнението да бъде насочено върху СГРАДА,

представляваща ПРИСТРОЙКА-ПИЦАРИЯ, находяща се в гр. София, район „Студентски град“ на бул. „Климент Охридски“ с площ от 72,67 кв.м., изградена в УПИ NIII за КОО в кв. 23, местност „Студентски град с указание имотът да е ипотекиран в обезпечение на предявеното вземане.

На 22.11.2017 г. с договор, сключен във форма на нотариален акт № 40 том IV рег. № 16440 дело № 597 от 2017 г., е изразено съгласие, че в обезпечение на предоставени два заема „С.Р.“ ЕООД, представляван от Т. Г. П., учредява в полза на „Н.Ф.“ ипотека върху МАГАЗИН с идентификатор 68134.100.21.1.3.

На 21.12.2017 г. с договор, сключен във форма на нотариален акт № 136 том IV рег. № 18481 дело № 6877 от 2017 г., е изразено съгласие, че в обезпечение на предоставени два заема „С.Р.“ ЕООД, представляван от Т. Г. П., учредява в полза на „Н.Ф.“ ипотека върху СГРАДА, представляваща ПРИСТРОЙКА-ПИЦАРИЯ, находяща се в гр. София, район „Студентски, на бул. „Климент Охридски“ с площ от 72,67 кв.м., построена в УПИ XIII- за КОО в кв. 23, местност „Студентски град“.

По делото не се спори, а и от представеното копие от справка № 606099/18.05.2022 г. за имот ПРИСТРОЙКА ПИЦАРИЯ се установява както следва:

- на 22.12.2017 г. вписване на договорна ипотека в полза на Н.Ф.
- на 22.01.2018 г. заличаване на вписаната договорна ипотека
- на 12.04.2018 г. вписване на прехвърляне от С.Р. на Т.И.В.
- на 11.05.2018 г. вписване на прехвърляне от Т.И.В. на К. Н. С.

В хода на изпълнителното производство взискателят е поискал насочване на изпълнението и върху МАГАЗИН с идентификатор 68134.100.21.1.3. По делото не се спори, а и от представеното копие от справка № 279287/08.03.2022 г. за този имот се установяват следните вписвания и заличавания:

- на 22.11.2017 г. вписване на договорна ипотека в полза на Н.Ф.
- на 08.02.2018 г. заличаване на вписаната договорна ипотека
- на 12.04.2018 г. вписване на прехвърляне от С.Р. на Т.И.В.
- на 11.05.2018 г. вписване на прехвърляне от Т.И.В. на К. Н. С.

На 17.12.2018 г. е вписана искова молба, предявена от „Н.Ф.“ ООД срещу „С.Р.“ ЕООД за установяване недействителността на извършените заличавания на вписаните договорни ипотеки. Искът е уважен с влязло в сила съдебно решение, отбелязано на 10.09.2021 г.

На 13.10.2021 г. в обезпечение на изпълняемото вземане е вписана възбрана върху ПРИСТРОЙКА ПИЦАРИЯ, а на 09.03.2022 г. е наложена възбрана върху МАГАЗИН и склад.

На 09.06.2022 г. ЧСИ К. е оставил без уважение искане на жалбоподателя за преустановяване на принудителните действия и освобождаване от наложените възбрани върху процесните имоти по съображение, че жалбоподателят е придобил ипотекиран имот.

При установената фактическа обстановка от правна страна съдът намира следното:

Принудителното изпълнение е средство за реализация на признато по съответния ред притезание, когато длъжникът бездейства. Предмет на процесното изпълнителното производство са вземания на вискателя, за реализацията на което притезание може и следва да послужи имуществото на длъжника. Извън изрично очертаните в закона случаи е недопустимо въздействие върху чуждо имущество. В тази насока и нормата на чл. 483 ГПК овластява, но и задължава съдебния изпълнител преди да насочи изпълнение върху посочения от вискателя недвижим имот **да се увери**, че към датата на налагане на възбраната имотът е принадлежал на длъжника. Предмет на настоящото производство е съпоставяне на предприетото от съдебен изпълнител действие с предписаните от закона правила за осъществяване на принуда.

Предвид нормата на чл. 173 ал. 1 ЗЗД обремененият с ипотека недвижим имот обуславя изключение от очертаното правило. Наличието му предполага еднозначно установени предпоставки за пристъпване към изпълнение върху имот, който не принадлежи на длъжника. Това налага специфична преценка от съдебния изпълнител като спорен се явява подходът за изследване на ипотечното право. Жалбоподателят се позовава на реда на вписванията, а вискателят, подкрепен и от съдебния изпълнител придават приоритет на добросъвестността.

Съдът приема, че всяка форма на принуда предполага предварително и еднозначно установени предпоставки за упражняването ѝ. Тази сигурност се гарантира от стриктното прилагане на правилата. Както отбелязва и адв. Т. нормата на чл. 166 ал. 1 ЗЗД придава на вписването на ипотека в имотния регистър конститутивно действие. Съгласно чл. 179 ал. 3 изр. първо ЗЗД обаче **заличаването погасява ипотека**. Макар и нормата на чл. 179 ал. 1 ЗЗД да обуславя заличаването от дадено съгласие, чл. 179 ал. 3 изр. трето ЗЗД изрично свързва противопоставимостта на ипотека дори и след установена недействителност на акта, въз основа на който е извършено заличаването, с ново вписване.

По аргумент от чл. 298 ГПК съдебното решение по гр.д. № 4888/18 г. на СГС обвързва страните по спора и досежно очертания в диспозитива предмет на спора. Жалбоподателят не е страна в този процес, а неговият предмет е ограничен до отричане действителността на акта по смисъла на чл. 179 ал. 3 изр. второ ЗЗД. При изричното предписание на чл. 179 ал. 3 изр. трето ЗЗД съдебният изпълнител дължи да зачете реда на вписванията. Понеже жалбоподателят е придобил имота след заличаване на договорната ипотека, на която вискателят се позовава, правилото на чл. 173 ал. 1 ЗЗД е неприложимо (така изрично Тълкувателно решение № 3 от 17.03.2021 г. по тълк. д. № 3/2018 г., на ОСГТК на ВКС). Редът на вписванията изключва противопоставимостта на ипотечното право, на което се позовава вискателят възможността да му бъде противопоставено. Законът възпроизвежда родовото понятие недействителност без да придава значение на възможната форма – нищожност, на която се позовава вискателят. Освен че жалбоподателят не е обвързан от съдебното решение, самото то не признава специфично съдържание на

възпроизведеното в диспозитива словосъчетание *недействителни / нищожни*. Дори да се приеме, че изразът „*двете вписвания да бъдат заличени*“ придава специфично съдържание на решението, то не е в състояние да игнорира утвърдените правила за вписванията. Както бе посочено вече редът за това е нормативно установен и еднозначно разяснен в ТР № 3/2018 г. – установеният от съд порок поражда възможност за последващо вписване. Тези правила еднозначно отдават приоритет на третите лица пред този на ипотекарния кредитор.

Наведеният довод за привидност на сключения договор повдига правен спор, който обаче не може да бъде разрешен в рамките на настоящото производство. Съгласно чл. 435 ал. 4 ГПК предметът му е ограничен до преценка на предпоставките принудата да бъде упражнена и спрямо трето на принудителното изпълнение лице, позоваващо се на противопоставим на вискателя и зачетен от правния ред интерес. Жалбоподателят основава правата си върху имота на договор, с който правният ред свързва придобиване право на собственост. Принципът на правната сигурност изисква зачитане на присъщия ефект на този договор. Игнорирането му е възможно само на предписано от закона основание, което следва и да бъде утвърдено със сила на пресъдено нещо в съдебен процес при участието на всички засегнати от решението страни.. Затова и безпредметно остава обсъждането на визираната от ЧСИ и поддържана от вискателя връзка между жалбоподателя и Т. П. и изследването на поредицата от осъществени сделки.

По изложените съображения съдът приема, че вписано прехвърляне на правото на собственост върху имотите след заличаване на договорната ипотека и преди вписване на исковата молба изключва приложението на чл. 173 ал. 1 ЗЗД. Следователно и насоченото изпълнение се явява незаконосъобразно действие, обуславящо отмяната му.

Извън обхвата на настоящото производство остават действията, които ЧСИ дължи да предприеме, за да прекрати незаконосъобразното принудително изпълнение в каквато насока са поисканите указания.

Мотивиран от изложеното съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по жалба на К. Н. С. насоченото изпълнение по изпълнително дело № 20219240400814 по описа на ЧСИ Г.К. върху:

1. МАГАЗИН, находящ се на партера на административната сграда в гр. София, Столична община - район „Средец“, ул. „\*\*\*\*“, който съгласно Схема на самостоятелен обект в сграда Хо 15- 288677/10.05.2018г., издадена от СГКК – София при АГКК, съставлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 68134.100.21.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота: гр. София, район „Средец“, ул. „\*\*\*\*“, който самостоятелен обект се намира в сграда №

1, разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.100.20 и 68134.100.21, с предназначение на самостоятелния обект: „За търговска дейност“, на едно ниво, с площ от 22.80 кв.м., при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.21.1.9, под обекта: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.21.1.10, над обекта: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.21.1.4, заедно със СКЛАД към Магазина (ползван като обменно бюро), находящ се на партера на сградата с площ от 10.20 кв.м., при граници: коридор, ул. „Алабин“, калкан, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в който същата е изградена и

2. НЕДВИЖИМ ИМОТ, находящ се в гр. София, Столична община, Район „Студентски“, бул. „Климент Охридски“, а именно: СГРАДА^ представляваща ПРИСТРОЙКА ПИЦАРИЯ с площ от 72.67 кв.м., на един етаж. състояща се от зала за посетители и аусгес (аусгус), сервизно помещение - кухня, офис и склад, стая за почивка и две тоалетни, при съседни: заведение за бърза закуска, собственост на „К.\*\*“ ЕООД, триетажна пристройка, състояща се от магазин и заведение за бърза закуска и два апартамента, калкан към УПИ III -за озеленяване и улица, заедно със съответното право на строеж върху мястото, върху което е построена гореописаната сграда, съставляващо УПИ XIII - за КОО, в квартал 23, местност „Студентски град“, по плана на гр. София, с площ на урегулирания поземлен имот, изчислена графично от 921 кв.м., при граници по скица: УПИ XII - 2051 - за КОО, улица, УПИ III – за озеленяване и улица..

Решението не подлежи на обжалване – чл. 437 ал. 4 изр. второ ГПК.

Препис от решението да бъде изпратен на ЧСИ Г.К..

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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