

# РЕШЕНИЕ

№ 76

гр. Варна, 25.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ**, в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ирена Н. Петкова

Членове: Наталия П. Неделчева  
мл.с. Симона Р. Донева

при участието на секретаря Галина Г. Славова  
като разгледа докладваното от мл.с. Симона Р. Донева Въззивно гражданско дело № 20223100502147 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 437, ал. 2, вр. с чл. 435, ал. 5 ГПК.

Образувано е по **жалба с вх. № 17968 от 7.09.2022 г.**, депозирана от С. М., родена на \*\*\*\*\*, гражданин на \*\*\*\*\* и А. Г., роден на \*\*\*\*\* г., гражданин на \*\*\*\*\*, чрез адв. Б. Д. срещу въвод във владение в недвижим имот от 25.08.2022 г., извършен по изпълнително дело № 20228950401526 по описа на ЧСИ Л.Ст., рег. № 895, на основание чл. 435, ал. 5 ГПК.

В жалбата се излагат доводи за незаконосъобразност на действията по повод на въвода във владение в недвижим имот от 25.08.2022 г. Сочат, че след трасиране с рулетка в присъствието на инж. Б., ЧСИ е въвел във владение В. К. Г. в собствения им недвижим имот. Излагат доводи, че след трасирането техният гараж останал с 0.895 м. лице. Сочат, че в протокола за въвод не е посочено, че в имота е намерено трето лице, чийто лек автомобил бил паркиран в паркомястото и което е представило документа си за собственост. Твърдят, че ЧСИ не е изпълнил задължението си по чл. 523, ал. 2

ГПК да им предостави тридневен срок да поискат от Районния съд спиране на изпълнението. Излагат доводи, че владеят имота непрекъснато и необезпокоявано от закупуването му през 2011 г. Твърдят, че са трети лица спрямо издадения изпълнителен лист, послужил за образуване на изпълнителното дело. Излагат доводи, че с извършения въвод са отстранени от част от собствения им недвижим имот. Молят за отмяна на въвода, както и за присъждането на разноски.

В законоустановения срок е депозирано становище единствено от страна на вискателя В. К. Г., чрез адв. Ж. Б.. В същото се излагат доводи за неоснователността на жалбата. Твърди, че жалбоподателите са уведомени два дни преди извършването на въвода от бащата на страната. Сочи, че въводът е извършен чрез използването на специални технически средства и участието на инженер-геодезист, след съобразяване с проектите на гаражите. Твърди, че в съдебното решение, послужило за издаването на изпълнителния лист, е посочено, че гараж № 5 е с площ от 20,71 кв. м., като към момента на въвода не са направени искания в СГКК- Варна за изменение на КК и КР. Намира, че на 25.08.2022 г. не са отведени жалбоподателите, а само е посочено в протокола, че на територията на гараж № 5 е паркирал лек автомобил. Сочи, че посочените в жалбата три броя избени помещения северно от бетонната клетка по плана от 2005 г. не са изградени. Излага доводи, че последното изменение по повод на гараж № 5 е със Заповед № КД-КД-14-03-2773/27.10.2011 г. на началника на СГКК – Варна. Твърди, че жалбоподателите не са въведени във въвод от дружеството строител – „Навибул Холдинг“ АД. Сочи, че лекият автомобил през годините по съгласие със строителя е бил паркиран в свободен гараж срещу гараж № 5. Твърди, че е закупила гараж № 5 с площ от 20.71 кв. м., както и че заплаща данъци за същия. Моли за оставяне на жалбата без уважение.

На основание чл. 436, ал. 3 ГПК съдебният изпълнител е администрирал делото, ведно с мотиви за жалбата, в които намира същата за недопустима, евентуално за неоснователна.

В проведеното о. с. з. въззивниците, редовно уведомени, не се явяват, представляват се от адв. Б. Д.. Същата излага становище за основателността за жалбата. Претендира разноски.

В о. с. з. въззивамото дружество „Навибул холдинг“ АД, редовно

уведомено, не се представлява.

Въззиваемата В. К. Г., редовно уведомена, не се явява представлява се от баща си К.Г., както и от адв. Ж. Б.. Същата в о. с. з., както и в писмена защита излага доводи за неоснователността на жалбата. Възразява за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение от насрещната страна.

**Съдът, след като взе предвид становището на страните, доказателствата приложени по делото, приема за установено следното от фактическа страна:**

Изпълнително дело № 20228950401526 по описа на ЧСИ Л.Ст., рег. № 895 е образувано на 7.07.2022 г. по изпълнителен лист № 260665 от 6.06.2022 г., по гр. д. №13100/2020 г. по описа на Районен съд – Варна, с който „Навибул Холдинг“ АД е осъдено да предаде на В. К. Г., владението върху гараж № 5 с идентификатор № 10135.2563.1737.1.21 по КК и КР, одобрени със Заповед КД-14-03-2773/27.10.2011 г. на началника на СГКК – Варна, с площ от 20.71 кв. м., при граници по скица: на етажа: 10135.2563.1737.1.20, под обекта: няма, над обекта: 10135.2563.1737.1.2, а съгласно документ за собственост: изба № 1, № 2, № 3, маневрено хале, двор, двор, заедно с 4.7724 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху ПИ с идентификатор № 10135.2563.1737, находящ се в гр. Варна, р-н „Приморски“, ул. „Д-р Кирил Йорданов“ № 61 на 4 етаж, вх. А на многофамилна сграда.

Въз основа на молба на вискателя от 8.08.2022 г. е пренасрочен въвода във владение на процесния гараж № 5 за 25.08.2022 г.

Видно от протокол за въвод във владение, на 25.08.2022 г., длъжникът не се явява, като в присъствието на вискателя и с помощта на вещо лице Ж. Б. след геодезическо замерване е установено точното местонахождение на имота и границите му. В съдържанието на протокола е посочено, че в гаража е паркирал лек автомобил марка „Пежо“ с рег. № 9221 НА, което е собственост на А. Г.. Съдебният изпълнител е посочил, че А. Г. се е легитимирал и като собственик на част от процесния гараж, за което е представил нотариален акт за покупко-продажба на гараж № 4 с площ от 12,27 кв. м. В протокола е посочено, че гараж № 4 и гараж № 5 са съседни, разположени са в обща гаражна клетка, чийто размер след замерване бил по-малък от общата площ

на гараж № 4 и № 5 съобразно документите им за собственост.

Видно от представения протокол за трасиране, изготвен от вещото лице Б., гараж № 4 е с лице от 0.895 м. и дълбочина 7.305 м., а гараж № 5 с лице от 3,18 м. и дълбочина по т. 1 от 6,03 м. и в т. 4 от 6,36 м.

От представения нотариален акт № 87, том IV, рег. № 11693, дело № 512 от 2011 г., на нотариус С. Д., се установява, че „Навибул Холдинг“ АД продава на А. Г. и С. М. недвижим имот, представляващ гараж с идентификатор № 10135.2563.1737.1.20, с площ от 12,27 кв. м., а с обозначение на проект гараж № 4, находящ се в гр. Варна, община Варна, област Варна, р-н „Приморски“, ул. „Д-р Кирил Йорданов“ № 61.

**Предвид така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:**

Безспорно в производството е обстоятелството, че С. М. и А. Г. имат качеството на трети лица в производството по принудителното изпълнение, поради което се явяват легитимирани да обжалват въвода във владение, ако са били във владение на имота преди предявяване на иска, решението по който се изпълнява по реда на чл. 435, ал. 5 ГПК. След служебно извършена справка, се установи, че гр. д. № 13100/2020 г. по описа на Районен съд – Варна е образувано на 15.10.2020 г., поради което доколкото жалбоподателите са придобили собствеността върху гараж № 5 през 2011 г., то следва да се приеме, че са били във владение на част от процесния имот още преди завеждане на иска, решението, по който се изпълнява. С оглед на горното, съдът намира, че жалбата е депозирана в законоустановения срок, от легитимирани страни и срещу подлежащ на обжалване акт, поради което същата се явява допустима.

**По повод преценката за основателността на депозираната жалба, съдът формира следните правни изводи:**

Съгласно разпоредбата на чл. 522, ал. 1 ГПК лицето, на което е присъден имот, се въвежда във владение. Съдебният изпълнител насрочва ден и час за въвода и уведомява страните. Протоколът се изготвя от съдебния изпълнител на самото място.

В разглеждания случай, видно от съдържанието на протокола за въвод при извършването на същия в част от имота е заварено трето лице, което се легитимира като собственик на съседния обект, заявило е права и върху процесния имот след замерванията на вещото лице – геодезит, извършени на място, като е представило и документ за собственост.

В случай, че представените документи от третото лице не са достатъчни за защита на правата му или за оборване на тези на възискателя, то съдебният изпълнител отлага извършването на принудителното изпълнение и определя дата минимум след три дни за продължаване на въвода. Съдебният изпълнител освен данните от третото лице може да изиска и данни от възискателя за датата на предявяване на иска и за вписването на исковата молба, за да може да извърши преценка дали да продължи принудителното изпълнение или да го отложи на основание чл. 523, ал. 2 ГПК /така ТР № 3/2009 г., ОСГК на ВКС и П.. Б., Г.. В., Х., Г., М., Д., Т.. Д., Кр., Е., Б. Е., Т., К., Вл.. К., Зл., М., Обр., М., Б., М. и К., С., Граждански процесуален кодекс, Приложен коментар, ИК „Труд и право“, 2017, с. 1413/.

В случаите когато при въвода се намери трето лице, което заявява върху присъдения имот права, които изключват правата на възискателя, какъвто е настоящият случай, съдебният изпълнител отлага изпълнението и дава на третото лице тридневен срок да поиска от районния съд спиране на изпълнението, по аргумент от чл. 523 ГПК.

В производството не се оспорва, че реално сборът от площта на двата гаража по документите за собственост не съответства на действителната площ на бетонната клетка. Въпреки това обаче, доколкото към момента на въвода на възискателя на място е извършено трасиране и реално е установено, че площта на гаража на жалбоподателите е в по-ограничен обем, то е следвало ЧСИ да изиска допълнително доказателства от третото лице и от възискателя, като след това да прецени дали да продължи с принудителното изпълнение или да отложи въвода, като спазва императивната разпоредбата на чл. 523 ГПК.

В протокола не се съдържа изрично указание, адресирано до третото лице относно необходимостта за представяне на доказателства, респ. не е отложен въводът за направата на горепосочената преценка от страна на съдебния изпълнител, респ. не е указана и възможността на третото лице да

поиска от районния съд спиране на изпълнение. С неизвършването на дължимата преценка по повод необходимостта от оценка на писмени доказателства, които е следвало да бъдат допълнително събрани, съдебният изпълнител не е могъл да извърши и дължимата последваща проверка по чл. 523, ал. 2 ГПК. Затова и следва да се приеме, че при осъществяване на въвода във владение не са опазени интересите във връзка със заявените самостоятелни права от страна на третите лица-настоящия жалбоподатели.

Вън от горното и само за пълнота на изложението следва да се посочи, че доводите, че реално не е извършен въвод спрямо жалбоподателите не могат да бъдат споделени. Този извод следва от обстоятелството, че след извършеното трасиране на място е засегнато правото им на собственост, доколкото е възприето, че собственият им недвижим имот е по-малка площ от посочената в документа им за собственост. Не следва да бъдат кредитирани и доводите, че жалбоподателите не са били въвеждани във владение от праводателя си, както и че са паркирали автомобила си и в срещуположна гаражна клетка, доколкото се явяват ирелевантни за настоящото производство.

Ето защо, следва да се приеме, че е опорочена процедурата по въвеждане във владение на вискателя по изпълнителното дело. Затова и депозираната от третите лица жалба срещу същото действие се явява основателна и като такава следва да бъде уважена, като се отмени извършения на 25.08.2022 г. въвод във владение.

### **Относно съдебно-деловодните разноски:**

С оглед изхода от спора, съдебно-деловодни разноски са дължими в полза на въззивниците. Същите са представили два списъка по чл. 80 ГПК, с приложени два броя разписки за получаването на сумите. В първия списък, приложен към жалбата са претендирали държавна такса от 25 лева, както и адвокатско възнаграждение от 500 лева. С втория такъв, представен в о. с. з. са претендирали заплащането на такса за окомплектоване на жалбата от ЧСИ от 96 лева, както и адвокатско възнаграждение от 800 лева. Съдът намира, че в случая е приложима разпоредбата на чл. 10, ал. 5 от Наредба № 1/2004 г. за минималните адвокатски възнаграждения в редакцията ѝ изм. - ДВ, бр. 68 от 2020 г., доколкото разписката, представена в о. с. з., в чието съдържание е

инкорпорирано и договаряне за осъществяването на правна защита и съдействие е от 30.08.2022 г. Съобразно горепосочената разпоредба, минималното възнаграждение за обжалване на действията на съдебен изпълнител когато жалбата се разглежда в открито заседание, какъвто е настоящият случай, е в размер на 300 лева. Съобразно горното и предвид липсата на висока правна и фактическа сложност на спора, намира, че възражението за прекомерност, наведено от страна на процесуалния представител на В. Г., се явява основателно. Затова и в полза на въззивниците следва да се присъди адвокатско възнаграждение в общ размер от 600 лева. В полза на същите не следва, в настоящото производство да се присъждат претендираните разноси, сторени пред ЧСИ по повод на окомплектоването на жалбата. Същите представляват разноси по изпълнението и следва да бъдат събирани в самото изпълнително производство. Искането за присъждане на държавна такса, заплатена по сметка на ВОС за обжалването в размер на 25 лева, доколкото касае съдебно-деловодни разноси във връзка с настоящото производство, се явява основателно и като такова следва да бъде уважено. С оглед на горното, в полза на въззивниците са дължими съдебно-деловодни разноси в общ размер на 625 лева.

Водим от горното,

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** действията на ЧСИ – Л.Ст., рег. № 895, извършени по изпълнително дело № № 20228950401526, изразяващи се в осъществен на 25.08.2022 г. въвод във владение в недвижим имот, представляващ гараж № 5 с идентификатор № 10135.2563.1737.1.21 по КК и КР, одобрени със Заповед КД-14-03-2773/27.10.2011 г. на началника на СГКК – Варна, с площ от 20.71 кв. м., при граници по скица: на етажа: 10135.2563.1737.1.20, под обекта: няма, над обекта: 10135.2563.1737.1.2, а съгласно документ за собственост: изба № 1, № 2, № 3, маневрено хале, двор, двор, заедно с 4.7724 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху ПИ с идентификатор № 10135.2563.1737, находящ се в гр. Варна, р-н „Приморски“, ул. „Д-р Кирил Йорданов“ № 61 ма 4 етаж, вх. А на многофамилна сграда, на основание чл.

435, ал. 5 ГПК.

**ОСЪЖДА** В. К. Б., ЕГН: \*\*\*\*\* и „Навибул холдинг“ АД, ЕИК: 813144624 да заплатят на С. М., родена на \*\*\*\*\*, гражданин на \*\*\*\*\* и А. Г., роден на \*\*\*\*\* г., гражданин на \*\*\*\*\* сумата от **625 лева /шестстотин двадесет и пет лева/**, представляваща съдебно-деловодни разноси за настоящото производство.

Решението не подлежи на обжалване, съгласно разпоредбата на чл. 437, ал. 4, изр. второ ГПК.

Копие от настоящото решение да се изпрати на ЧСИ Л.Ст., рег. № 895.

Препис от решението да се обяви в регистъра по чл. 235, ал. 5 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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