

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 28006

гр. София, 21.10.2022 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 45 СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и първи октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА**

като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА** Гражданско дело № 20221110119540 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен от „Совтранс ауто“ ЕООД срещу Ц. К. П. иск с правно основание чл. 90 от ЗКИР за признаване за установено между страните по делото, че вписването на Постановление за възлагане на недвижим имот от 01.02.2017 г., в полза на ответницата, по изп. дело №4826/2009 г., по описа на ЧСИ Милен Бъзински рег. №838 по отношение на самостоятелен обект в сграда, заедно с мазе, находящ се в гр. София, ул. „Узунджовска“ № 11, ет. 4, с идентификатор 68134.1001.441.1.7, в СВ – гр. София под вх. номер 58298, акт № 60, том 133, е несъществуващо, а при условия на евентуалност-недействително.

В исковата молба се твърди, че ищцовото дружество е придобило собствеността върху гореописания недвижим имот, чрез пряко договаряне в производството по несъстоятелност на „Тома строй“ ЕООД, а сделката била обективизирана в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 39/27.12.2018 г., том X, Акт № 18237 по н.д. № 1606/2018 г., по описа на нотариус Ивайло Николов, вписан под № 89572, Акт 96, том ССХIV в служба по вписванията – гр. София. Ищецът поддържа, че към момента на придобиването на имота, същият е бил ипотekiран в полза на „Райфайзенбанк България“ ЕАД. Поддържа, че на това основание принудителното изпълнение по изп. дело №4826/2009 г., по описа на ЧСИ Милен Бъзински рег. №838, било насочено спрямо имота. Твърди, че в полза на ответницата било издадено възлагателно постановление с взыскател „Райфайзенбанк България“ ЕАД, което било преждевременно и невярно удостоверено като влязло в сила на 30.07.2018 г. от пом. съдебен изпълнител при ЧСИ Милен Бъзински. Твърди, че процесното възлагателно постановление не е влязло в сила, нито на посочената дата, нито към момента на подаване на исковата молба.

Наличието на правен интерес за ищеца е законова предпоставка за надлежно упражняване на правото на иск, за която съдът следи служебно в хода на целия процес. Всеки един от трите иска по чл. 90 от ЗКИР е установителен, поради което за предявяването му ищецът следва да обоснове наличие на правен интерес. Според трайната практика на

ВКС първата хипотеза е налице, когато е вписано неподлежащо на вписване обстоятелство; втората хипотеза е налице при постановено вписване по искане на нелегитимирано лице чл. 600 ГПК или по което съдията по вписванията се е произнесъл без да е бил сезиран, а третата - при вписване на обстоятелство, което не е възникнало валидно. В случая ищецът обосновава правен интерес с аргумент, че вписването на оспорваното постановление за възлагане на недвижим имот се явява противопоставимо на титула на собственост на ищцовото дружество върху процесния имот.

В чл. 1 от

Правилника за вписванията е установено поначало декларативно действие за вписванията, извършвани в Имотния регистър, а конститутивното действие на вписването представлява изключение и настъпва само в изрично предвидените в закона случаи. Извод за наличието на такова изключение по отношение на вписването на постановление за възлагане на недвижим имот обаче не следва от нормата на чл. 496, ал.2 от ГПК, регулираща настъпването на вещно-прехвърлителния му ефект, съгласно която купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота от деня на влизане в сила на постановлението за възлагане, а не от момента на вписването.

На следващо място, публичната продан се ползва със стабилитет - иск за недействителността ѝ в общия случай може да се предявява само в случаите, изрично посочени от закона - [чл. 496, ал. 3 ГПК](#), като този стабилитет не важи за продажбата на чужд недвижим имот. Последното означава, че нарушения, които съдебният изпълнител се твърди, че е допуснал при публичната продан и възлагането не могат да бъдат съобразени и релевирани. От друга страна, предмет на иска по чл. 90, ал. 1 ЗКИР са пороци на самото вписване и по тази причина споровете, касаещи засегнатите от вписването права или свързаните с него правоотношения, трябва да бъдат разрешени в искиви производства, имащи за предмет тези права или правоотношения. В тези производства, освен другите релевантни факти, ако законът е предвидил, че тези обстоятелства са от значение за спора, ще бъде преценявано извършеното вписване, евентуалните му пороци и действието му по отношение на страните по спора, поради което не е налице правен интерес от предявяването на самостоятелен иск по чл. 90 ЗКИР, а ако същите са без значение, то не е необходимо установяването им по исков ред – в този смисъл и Определение № 53 от 15.02.2021 г. на ВКС по гр. д. № 3336/2020 г., II г. о., ГК.

С оглед гореизложеното може да се направи обосновано заключение, че в рамките на настоящия спор, съдът не може да се произнася по действителността на влязло в сила постановление за възлагане на недвижим имот и да прави преценка за допуснати нарушения на закона при извършването на публичната продан – в този смисъл решение № 153 от 12.07.2013 г. по гр. д. № 1317/2013 г. на ВКС, II г.о. В същото време, няма пречка лице, което твърди, че е придобило правото на собственост върху недвижим имот в момент следващ извършването на публичната продан и влизане в сила на постановлението за възлагане, да противопостави правата си на купувача по публичната продан, в случай че последната е недействителна. Изложените обстоятелства могат да бъдат предмет на

разглеждане при спор за собственост върху имота, какъвто е и спорът в производство, образувано по иск с правно основание чл. 108 ЗС в рамките на който следва да бъде разрешена и твърдяната конкуренция на права между страните. С оглед изхода от този спора би се стигнало до приложение на нормата на чл. 537, ал.2, изр. последно от ГПК, вр. чл. 90, ал.1, пр. последно - да се заличи вписано обстоятелство, което не съществува.

В случая в отговора на исковата искова молба ответницата посочва, че между нея и ответника е налице висящо производство по в.гр.д. №20221000500005/2022 г. по описа на САС, ГО, 12 състав, образувано във връзка с обжалване на решението по гр. д. №3383/2019 г. на СГС по предявен от ответницата в настоящото производство ревандикационен иск за процесния имот.

Съдът, като взе предвид гореизложеното, намира, че за ищцата не е налице правен интерес от предявяване на процесните искове, доколкото е налице спор относно собствеността и твърдените от ищеца права върху имота могат да бъдат защитени в пълнота в рамките на производството по ревандикационния иск, поради което на основание чл. 130 ГПК производството следва да бъде прекратено като недопустимо.

Ето защо, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРЕКРАТЯВА** производството по гр. дело № 19540/2022 г. по описа на СРС, 45-ти състав.

Определението може да се обжалва с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчването му.

Препис от определението да се връчи на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_