

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 8535

гр. София, 05.03.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в закрито заседание на пети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Частно гражданско дело № 20231110104802 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 524 ГПК

Образувано е по молба от С. А. А. против с искане за спиране на изпълнението срещу недвижим имот, представляващ, находящ се в гр. по изп. дело № 2396/2022 г. по описа на ЧСИ С. Я., рег. № и район на действие СГС.

Молителката твърди, че се намира във владение на имота, считано от 07.04.2014 г. на основание предварителен договор за покупко-продажба на имота, сключен със Сочи, че владението на имота ѝ било предадено на посочената дата, като от тогава до настоящия момент го осъществява непрекъснато. С допълнително депозирана молба от 28.02.2023 г. сочи, че изпълнителният лист, въз основа на който е образувано изп. дело № 2396/2022 г. по описа на ЧСИ С. Я., е издаден на 28.09.2022 г. по гр. дело № 11788/2021 г. по описа на Софийски градски съд. Сочи още, че гражданското дело е заведено с искова молба, депозирана на 29.07.2020 г. пред Софийски районен съд. Не се излагат твърдения съдебният изпълнител да е дал по реда на чл. 523, ал. 2 ГПК срок на молителката да поиска от районния съд спиране на изпълнението.

Предвид изложените от молителката твърдения и доводи, и като прецени данните и доказателствата по делото, съдът намира, че подадената молба е недопустима.

Разпоредбата на чл. 522, ал. 1 ГПК предвижда, че лицето, на което е присъден недвижим имот, се въвежда във владение на същия, като длъжникът се отстранява принудително. В случай че съдебният изпълнител намери имота във владение на трето лице, той въвежда вискателя във владение на имота, ако установи, че третото лице е придобило владението с л е д предявяване на иска, по който е постановено изпълняваното решение – чл. 523, ал. 1 ГПК. Ако това трето лице предяви самостоятелни права, изключващи правата на вискателя, съдебният изпълнител отлага изпълнението и дава на третото лице срок да поиска спиране на изпълнението – чл. 523, ал. 2 ГПК.

Посочените законови текстове уреждат принудителното изпълнение на притезания за предаване на фактическата власт върху недвижими имоти. По общо правило принудителното изпълнение може да се извърши само срещу лицата, посочени като длъжници в изпълнителния лист. Изпълнителните действия, засягащи правната сфера на трети лица, могат да се извършат законосъобразно само в изрично предвидените от закона случаи. Едно от тези изключения е хипотезата по чл. 523, ал. 1

ГПК – въвод във владение може да се извърши законосъобразно и срещу трето лице, намиращо се в имота, само ако то е придобило владението след предявяване на иска, решението по който се изпълнява, както и само при условие, че изпълнителният лист е издаден въз основа на съдебно решение, постановено в исково производство и ползващо се със сила на пресъдено нещо – в този случай законът предполага, че третото лице е придобило своите права от длъжника в течение на висиящия процес и силата на пресъдено нещо на съдебния акт се разпростира и по отношение на приобретателя (арг. от чл. 226, ал. 1 и ал. 3 ГПК).

В разглеждания случай е несъмнено, че принудителното изпълнение е започнало по изпълнителен лист, издаден въз основа на съдебно решение, постановено по гражданско дело, образувано след като молителката е придобила владението върху имота. При това положение следва да се приеме, че молителката не е процесуално легитимирано трето лице по смисъла на чл. 523 ГПК. Видно от твърденията в молбата и приложените доказателства /предварителен договор и допълнителни споразумения към него/, молителката е придобила владението върху имота преди завеждане на делото (образувано на 29.07.2020 г.) – още на 07.04.2014 г., поради което по отношение на нея като трето лице е недопустимо да се осъществява принудително изпълнение. Действията по изпълнение срещу третите лица, установили владение върху имота преди предявяване на иска, решението по който се изпълнява, са незаконосъобразни и защитата на молителката в този случай следва да се реализира чрез обжалване на осъществения въвод във владение по реда на чл. 435, ал. 5 ГПК, като следва да се вземе предвид и обстоятелството, че при извършване на незаконосъобразни действия по принудително изпълнение частният съдебен изпълнител носи отговорност за причинените вреди по реда на чл. 45 ЗЗД – арг. чл. 441 ГПК. В този смисъл са и задължителните тълкувателни разяснения на *Тълкувателно решение № 3/10.07.2017 г. по тълк. дело № 3/2015 г. по описа на ВКС, ОСГТК, т. 1*, според които не може да се извърши въвод във владение срещу трето лице, което е придобило владението върху имота преди завеждане на делото, по което е постановено изпълняваното решение, и ако такъв бъде извършен, това лице може да защити правата си чрез обжалването му по реда на чл. 435, ал. 5 ГПК. След като поради съществуващата законова забрана въводът не може да бъде извършен, той не може да бъде отлаган по реда на чл. 523, ал. 2 ГПК, тъй като отлагане е възможно само по отношение на действия, които могат да бъдат извършени. Това води до неприложимост на предвидената в чл. 523, ал. 2 и чл. 524 ГПК защита в случаите, когато третото лице е установило владението върху имота преди завеждането на делото, по което е постановено изпълняваното решение, както е в настоящия случай.

Ето защо, поради липсата на процесуална легитимация на молителката в производството по чл. 524 ГПК, съдът намира, че подадената молба е недопустима и следва да бъде оставена без разглеждане.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ молбата по чл. 524 ГПК на С. А. А. против длъжника и вискателя за спиране на изпълнението срещу недвижим имот, представляващ, находящ се в гр. по изп. дело № 2396/2022 г. по описа на ЧСИ С. Я., рег. № и район на действие СГС.

ПРЕКРАТЯВА производството по гр. дело № 4802 по описа на съда за 2023 г. на СРС.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба в едноседмичен срок от връчването му на молителката пред Софийски градски съд.

Съдия при Софийски районен съд: _____