

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 517

....., 05.01.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 151 СЪСТАВ**, в закрито заседание на пети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СЛАВА С. ГЪОШЕВА

като разгледа докладваното от СЛАВА С. ГЪОШЕВА Гражданско дело № 20221110118762 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен от ..... срещу ....., ..... и ..... иск с правно основание чл. 90 от ЗКИР за признаване за установено между страните по делото, че следните вписани в Имотния регистър обстоятелства са несъществуващи по смисъла на чл. 90, ал. 1, предл. трето от ЗКИР:

1) извършено на 21.01.2016 г. по персоналната партида на ..... (в несъстоятелност), ..... вписване с вх. № 1842, Акт № 29, том 4 на следното обстоятелство: „Придобиване чрез публичен търг/постановление за възлагане (ТПК)“ с посочен длъжник по изпълнението ..... и купувач на публичната продан .....

2) извършено на 21.01.2016 г. по персоналната партида на първия ответник ..... вписване с вх. № 1842, Акт № 29, том 4 на следното обстоятелство: „Придобиване чрез публичен търг/постановление за възлагане (ТПК)“ с посочен длъжник по изпълнението ..... и купувач на публичната продан ....., ....., които вписвания имат за предмет следните недвижими имоти:

- Самостоятелен обект в сграда, ....., площ по док. - ....., ....., ТЕРАСА ПРИЛЕЖАЩА КЪМ РЕСТОРАНТА; Стара имотна партида: .....; обл. ...., ....., .....; имотна партида .....
- Самостоятелен обект в сграда, ....., предназначение - Гараж в сграда, ..... м., ....., местност - Г ..... В ОБЩИЯ ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ ; Стара имотна партида: .....; обл. ...., ....., .....
- Самостоятелен обект в сграда, ....., предназначение - За обществено хранене, ....., ....., местност - ....., РЕСТОРАНТ НА ДВЕ НИВА - ПАРТЕР И СУТЕРЕН ; Стара имотна партида: .....; обл. ...., ....., .....

а в условията на евентуалност същите да бъдат обявените са недействителни.

Ищецът твърди, че е придобил гореописания имот по силата на Договор за продажба на търговското предприятие на ..... от ....., надлежно вписан в Имотния регистър и в ..... Сочи, че прекият праводател на ищеца (.....) на свой ред е придобил правото

на собственост върху Имота по силата на Нотариален акт ..... по описа на нотариус ....., по който прехвърлител е ..... Ищцовото дружество сочи, че срещу него е открито производство по несъстоятелност на 27.06.2016 г., а на 03.01.2017 г. дружеството е обявено в несъстоятелност, като със съдебното решение, с което е обявено в несъстоятелност е постановена обща възбрана върху недвижимите имоти на дружеството е вписана в Имотния регистър на 03.07.2017г. Твърди, че към момента на придобиването му от ..... имотът е бил ипотекиран в полза на първия ответник ..... (Б.....) ....., като упражнявайки ипотечните си права, през 2014г. .... (Б.....) ..... образува изп.дело № 20148380410887 по описа на ЧСИ ....., по което дело насочва принудителното изпълнение спрямо Имота - към онзи момент, вече собственост на ..... На 04.03.2015г. .... - пом. съдебен изпълнител при ЧСИ ..... - издава в полза на втория ответник ..... възлагателно постановление за Имота по изп. д. .... с взыскател ..... (Б.....) ..... удостовериля върху възлагателното постановление, че същото е влязло в сила на 17.11.2015 г., поради което възлагателното постановление от 04.03.2015г. е било вписано в Имотния регистър на 21.01.2016 г. - по партидите на праводателя ..... (в несъстоятелност) и на купувача на публичната продан (вторият ответник .....), но ищецът твърди, че същото възлагателно постановление не е влязло в сила и към датата 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 предхожда по време вписаната на 03.07.2017г. обща възбрана върху имотите на ..... (н.), поради което ако процесиите порочни вписвания бъдат заличени - ще се окаже, че вписването на общата възбрана върху имотите на ..... (н.) предхожда както придобивния титул на втория ответник ....., така и неговото евентуално (повторно) вписване. Съответно, в тази хипотеза би се оказало, че имотът никога не е напуснал патримониума на ..... (н.) чрез противопоставим спрямо това дружество и надлежно вписан вещно-транслативен акт.

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, каквото вторият ответник твърди да е 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 ответника посочва, че между него и ищеца е налице висящо производство по гр. д. № 5514/2021 г. по описа на СГС, ГО, 1-5 състав, образувано по предявен ревандикационен иск за процесния имот.

Съдът, като взе предвид гореизложеното, намира, че за ищеца не е налице правен интерес от предявяване на процесните иски, 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 № 18762/2022 г. по описа на СРС, 151-ви 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:** \_\_\_\_\_