

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4550

гр. София, 29.01.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА  
ТОШЕВА**

като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА ТОШЕВА**  
Частно гражданско дело № 20231110166529 по описа за 2023 година

**Производството е по реда на чл. 523 – 524 ГПК.**

Образувано е по молба с вх. № 348574/04.12.2023 г. /уточнена с молба с вх. № 21262/23.01.2024 г./ на А. Д. и И. Д. в качеството им на трети лица, установили владение върху сграда с идентификатор № 02659.2194.3086.1, находяща се в гр. Б., ул. „УЛ.“, след завеждане на в. гр. д. № 9773/2022 г. по описа на СГС, с която молба е направено искане за спиране на основание чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК на изпълнението по изп. д. № 3576/2022 г. по описа на ЧСИ М. Б., с рег. № 838, и предоставяне на 1-седмичен срок за предявяване на установителен иск за имота срещу възискателя А. А. В..

Молителите твърдят, че на насрочен в изпълнение на Решение № 5244/17.10.2023 г., постановено по в. гр. д. № 9773/2022 г. по описа на СГС, въвод във владение на 01.12.2023 г. те били намерени в имота – процесната сграда, като са придобили владението върху него след образуване на това дело. Заявяват собственически права върху имота, придобити по силата на Нотариален акт № 112, том 3, рег. № 9265, дело № 226/2022 г. по описа на нотариус А. Ш., с рег. № 500, които изключват правата на възискателя. Сочат, че поради това съдебният изпълнител е отложил насрочения въвод във владение и им е дал срок за подаване на искане за спиране на изпълнението.

Съдът намира за установено от фактическа страна следното:

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 27.04.2015 г. по изп. д. № 196/2014 г. по описа на ЧСИ Георги Дичев, с рег. 781, поземлен имот с идентификатор № 02659.2194.603 /понастоящем – с идентификатор 02659.2194.3086/ ведно с всички подобрения в него е възложен върху А. А. В..

С Решение № 34/21.04.2017 г., постановено по гр. д. № 3066/2016 г. по описа на ВКС, II ГО, постановлението за възлагане е отменено на основание чл. 303, ал. 1, т. 6 ГПК, а с Определение № 84/22.05.2017 г., постановено по същото дело, А. А. В. е осъден да предаде на Е. Л. Ч. и Т. Ч. владението върху поземления имот ведно с всички подобрения в него. Въз основа на него по делото е издаден обратен изпълнителен лист от 12.06.2017 г.

Въз основа на обратния изпълнителен лист от 12.06.2017 г. е образувано по молба на Е. Л. Ч. и Т. Ч. изп. д. № 227/2022 г. по описа на ЧСИ Ирина Митова-Кирезиева, с рег. № 839, преобразувано като изп. д. № 3576/2022 г. по описа на ЧСИ М. Б., с рег. № 838. По него е извършен на 26.07.2022 г. въвод във владение, при който въз основа на посочения обратен

изпълнителен лист владението върху поземления имот ведно с всички подобрения, включително сграда с идентификатор 02659.2194.3086.1, е предадено на Е. Л. Ч. и Т. Ч..

С Решение № 5244/17.10.2023 г., постановено по в. гр. д. № 9773/2022 г. по описа на СГС, ЧЖ-VI-A състав, в производство по реда на чл. 435 – чл. 438 ГПК, е отменен по жалба на А. А. В. въводът от 26.07.2023 г., с който възискателите Е. Л. Ч. и Т. Ч. са били въведени във владение на еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 02659.2194.3086.1, като е прието, че по отношение на нея не е провеждана публична продажба, сградата не е описана в обратния изпълнителен лист и не може да се приеме, че е подобрение в поземления имот.

С Постановление от 24.11.2023 г. на съдебния изпълнител изпълнителното производство по изп. д. № 3576/2022 г. е прекратено частично на основание чл. 433, ал. 1, т. 2 ГПК, като е останало висящо само за привеждане в изпълнение на горното решение.

В изпълнение на решението на СГС за отмяна на въвода от 26.07.2023 г. по отношение на сградата е насрочен на 01.12.2023 г. обратен въвод във владение за нея в полза на А. А. В.. В съставения Протокол от 01.12.2023 г. за предаване на владение на недвижим имот – въвод във владение /на основание чл. 522 ГПК/, е отразено, че в имота са заварени А. Д. и И. Д., като първият е представил Нотариален акт за собственост № 112, том 3, рег. № 9265, дело № 226/2022 г., и е заявил, че е собственик на имота и владелец. В нотариалния акт е обективизиран сключен на 30.11.2022 г. между Т. Ч. и Е. Л. Ч. – като продавачи, и А. Д. – като купувач, договор за покупко-продажба на поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3086 заедно с построената в него масивна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 02659.2194.3086.1. Поради това обратният въвод е отложен за 07.12.2023 г., а с Разпореждане от 05.12.2023 г. той е отложен до произнасянето на СРС.

При така установената фактическа обстановка съдът формира следните правни изводи:

По своята правна същност молбата по чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК представлява молба за допускане на обезпечение на бъдещ иск – установителен иск на трето лице, намерено при въвод във владение в недвижимия имот, което е установило владението върху него след завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение, и което заявява самостоятелни права върху имота, противопоставими на възискателя, чрез спиране на принудителното изпълнение.

В случая искането за спиране на изпълнението по чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК е направено в законоустановения 3-дневен срок, но въпреки това съдът го намира за недопустимо.

В чл. 522 и чл. 523 ГПК са регламентирани специални правила в случаите, когато въводът във владение се извършва от съдебния изпълнител в изпълнение на решение за предаване на определен недвижим имот от длъжника на възискателя, които са различни от случаите на въвод във владение по реда на чл. 498 ГПК след осъществена публична продажба на недвижим имот в производство по принудително изпълнение за събиране на парични вземания. Въводът във владение на купувача на публична продажба по реда на чл. 498, ал. 1 ГПК не е изпълнително действие на съдебния изпълнител за принудително реализиране на изпълняемото право на възискателя по изпълнителния лист. Подлежащото на изпълнение на основание чл. 498, ал. 1 ГПК постановление за възлагане не представлява „изпълнявано решение“ по смисъла на чл. 523, ал. 1 ГПК и не е приравнено на такова нито от закона, нито в практиката на ВКС. По своя правен характер постановлението за възлагане на имот при публична продажба е пряко изпълнително основание и се ползва с особена изпълнителна сила, която се разпростира по отношение на всички. Това специфично изпълнително основание е регламентирано от закона, за да се удовлетвори непаричното вземане на купувача на имота за установяване на фактическата му власт върху него. То е различно от изпълнителното основание, въз основа на което е образувано изпълнителното производство, в течение на което е извършена публичната продажба. Затова и съдебният изпълнител е овластен да проведе

въвода по чл. 498, ал. 1 ГПК срещу всяко намерено във възложения имот лице /включително действителния собственик/, без да е обвързан от субективни предели на издаден изпълнителен лист – за разлика от въвода, провеждан по реда на чл. 522 ГПК. Съгласно чл. 498, ал. 2, изр. 2 ГПК намереното във възложения имот лице може да се брани само с иск за собственост, не и по реда на обжалване действията на съдебния изпълнител или чрез искане по чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК /в този смисъл – Определение № 110/12.06.2018 г. по гр. д. № 1194/2018 г. на ВКС, II ГО, и Определение № 305/27.06.2013 г. по ч. гр. д. № 1695/2013 г. на ВКС, I ГО/. Защитата по чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК касае съвсем различна хипотеза – такава на изпълнение на непарични вземания за предаване на имот по вещен или облигационен иск, където във владение се въвежда самият възискател, а не се отнася за случаите на принудително изпълнение за събиране на парични вземания.

Понастоящем изпълнителното производство, чието спиране се иска, се води единствено за привеждане в изпълнение на съдебно решение, постановено в производство по чл. 435 и сл. ГПК, с което е отменен по отношение на сграда с идентификатор 02659.2194.3086.1 обратният въвод от 26.07.2023 г. Последният, от своя страна, е извършен въз основа на обратен изпълнителен лист, издаден в производство по отмяна на основание чл. 303 ГПК на постановление за възлагане. Съдът намира, че щом защитата по чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК е неприложима по отношение на трето лице, заварено от съдебния изпълнител във възложен с постановление за възлагане имот, то на по-силно основание тя не може да намери приложение и в хипотези като настоящата, когато тя е насочена към действия на съдебния изпълнител, единствено целящи възстановяване на фактическото положение преди възлагането на недвижимия имот по реда на чл. 498, ал. 1 ГПК.

На следващо място, следва да бъде отчетено и обстоятелството, че в случая съдебният изпълнител дължи извършване на обратен въвод в изпълнение на решение на съда, постановено в производство по чл. 435 и сл. ГПК. В това производство окръжният съд действа като контролна съдебна инстанция относно законосъобразността на обжалван несъдебен акт /в случая – обратен въвод във владение, извършен след отмяна по чл. 303 ГПК на постановление за възлагане/. В производството по чл. 435 и сл. ГПК съдът осъществява контрол за законосъобразност на действия или отказ да се извършат съответни действия в рамките на изпълнителното производство, т.е. защитата чрез обжалване действията на съдебния изпълнител е насочена срещу процесуалната незаконосъобразност в изпълнителния процес. Със съдебното решение, постановено по този ред, не се разрешава материалноправен спор за собственост на имота и то не се ползва със сила на пресъдено нещо, а това е самостоятелно основание за формиране на извод, че решението по чл. 435 и сл. ГПК не представлява „изпълнявано решение“ по смисъла на чл. 523, ал. 1 ГПК. Щом липсва решение, постановено в исково производство, с което със на силата на пресъдено нещо да е установено правото на възискателя да получи вещта, то разпоредбите на чл. 523 и чл. 524 ГПК не намират приложение.

Предвид изложеното съдът намира, че след като СГС е отменил извършения по отношение на сграда с идентификатор 02659.2194.3086.1 обратен въвод от 26.07.2023 г., приемайки, че той не произтича от обратния изпълнителен лист от 12.06.2017 г., то съдебният изпълнител е длъжен да възстанови фактическото положение отпреди извършването на този въвод, като извърши обратен въвод на А. А. В. в процесната сграда. При това положение дори в имота да се намери трето лице, което би могло да се брани с иск за собственост, извършването на въвода не следва да се отлага, тъй като не е предвидено в такава хипотеза предявеният или бъдещият иск за собственост на третото лице да е основание за спиране на изпълнението. Ето защо в случая е без значение дали третите лица – молители в настоящото производство, установяват самостоятелни права върху процесната сграда, които изключват правата на възискателя – при всички положения в хипотеза като разглежданата те не са процесуално легитимирани да предявяват искане с правно основание чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК.

По изложените съображения съдът намира настоящото производство за недопустимо. По допустимостта на заявено искане по чл. 524 ГПК съдът не дължи произнасяне в открито заседание, защото провеждането на такова е регламентирано само за разглеждането на приетото за процесуално допустимо искане /в този смисъл – Определение № 110/12.06.2018 г. по гр. д. № 1194/2018 г. на ВКС, II ГО/. Ето защо искането следва да бъде оставено без разглеждане, а производството – прекратено, без да бъде провеждано открито съдебно заседание.

Така мотивиран, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ** молба с вх. № 348574/04.12.2023 г. /уточнена с молба с вх. № 21262/23.01.2024 г./ на А. Д. и И. Д. за спиране на основание чл. 524 вр. чл. 523, ал. 2 ГПК на изпълнението по изп. д. № 3576/2022 г. по описа на ЧСИ М. Б., с рег. № 838, и **ПРЕКРАТЯВА** производството по ч. гр. д. № 66529/2023 г. по описа на СРС, III ГО, 85 състав.

**Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред СГС в 1-седмичен срок от връчването му на молителите.**

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