

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 110

гр. Варна, 21.02.2023 г.

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
Мария Кр. М.а

като разгледа докладваното от Милен П. Славов Въззивно частно гражданско дело № 20233000500081 по описа за 2023 година

намира следното:

Производството е образувано по частна жалба, подадена от Етажната собственост на жилищна сграда, находяща се в гр. Варна, ул. „Иван Богоров“, № 14, представлявана от управителя К. М., против определение № 4576/08.12.22г. по в.гр.д. № 2517/22г. на ОС-Варна, с което е била оставена без разглеждане нейна жалба с вх. № 17244/31.10.2022г. по вх. регистър на ЧСИ, в качеството ѝ на трето за изпълнението лице по изп.д. № 286/19г. по описа на ЧСИ И., гр. Варна, насочена против действията на ЧСИ, за които е било залепено на 20.10.22г. съобщение на входната врата на жилищната сграда, а именно: „въвод във владение и смяна на заключващото устройство на жилищната ролетната щора“, което съобщение е било адресирано до всички, ползващи подземния гараж и е отправено искане за отмяна на обжалваните действия, а в случай, че не бъдат отменени – да се спре въвода във владение на осн. чл. 524 от ГПК, и производството по делото е било прекратено. Счита се, че определението е неправилно, необосновано, незаконосъобразно и постановено при съществени нарушения на съдопроизводствените правила. Поддържа се, че в случая жалбата е насочена против действия, съставляващи насочване на изпълнението върху вещ, която представлява етажна собственост (заключващото устройство на ролетната щора) и се намира във владение на етажната собственост, а не против самия въвод във владение по отношение имота на длъжника, както неправилно е приел окръжният съд. Пояснява се, че ролетната щора, спрямо която е било насочено изпълнението, представлява външна входна врата на жилищната сграда, тъй като от подземния паркинг свободно се влиза в жилищната част на сградата и поради това е обща част на същата и се управлява от ЕС чрез управителя. Поради това при наличието на твърдения на факти от хипотезата

на чл. 435, ал. 4 от ГПК, жалбата се явява допустима. Освен това се счита, че самото насочване на изпълнението е предвидено от законодателя като обосноваващо правен интерес от обжалването, а не самото извършване на изпълнителното действие, тъй като целта е да се предотвратят незаконосъобразни изпълнителни действия. Самата подмяна на заключалки също представлява изпълнително действие, което ЧСИ има право да предприеме, но само спрямо вещи, които са на длъжника, а не на трети лица. Позовава се на мотивите на т. 2 от ТР № 4/17г. от 11.03.19г. на ОСГТК на ВКС. Действието понастоящем макар и отложено, не е отменено, поради което е налице правен интерес от обжалването. Претендира се отмяна на определението и уважаване на жалбата по същество като се отмени насоченото изпълнително действие, изразяващо се в „смяна на заключващото устройство“ на ролетната щора-входна врата.

Насрещната страна „Варна Кредит груп“ ООД, гр. Варна (купувач на имота от публичната продан) чрез адв. А. Х. е депозирало отговор на частната жалба в предвидения за това срок, с който същата е оспорена като неоснователна. Счита се, че по делото е установено, че въводът не е извършен по реда на чл. 522 от ГПК, нито има предприети действия по изпълнение на „смяната на ключалката“ по отношение на ролетната щора. Поради това не е налице правото на жалба срещу действията на ЧСИ нито в хипотезата на чл. 435, ал. 4 от ГПК, нито в тази на чл. 435, ал. 5 от ГПК. Освен това е посочено, че управителят на ЕС е бил уведомен, че при предоставяне на чип за отключване на входната врата, заключващото устройство на ролетната щора няма да бъде сменяно. Претендира се обжалваното определение да бъде потвърдено и да се присъдят разноските по настоящото дело.

Насрещната страна и длъжник по изпълнението „Компас Транс АД“ ЕООД, гр. Провадия не е депозирало отговор на частната жалба.

Частната жалба е подадена в срок, от страна с правен интерес от обжалването и против обжалваем съдебен акт, поради което е процесуално **допустима**, а разгледана по същество е **неоснователна** по следните съображения:

Производството по изп. дело № 20197120400286 на ЧСИ И. с рег. № 712 е образувано по молба на Национална агенция за приходите (НАП), гр. София чрез ТД на НАП-Варна въз основа на изпълнителен лист № 267/08.04.19г., издаден по адм.д. № 1562/16г. по описа на Адм.С-Варна, с който „Компас Транс АД“ ЕООД, гр. Провадия е осъдено да заплати на НАП парични суми. Изпълнението е било насочено против недвижим имот на длъжника, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2560.337.1.22 в гр. Варна и представляващ паркомясто № 2 на ет. -1, с площ от 14.66 кв.м., ведно с 6.43 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, при описани граници. Имотът е бил описан с протокол от 30.09.21г. и същият е изнесен на публична продан за периода от 06.11.21г.-06.12.21г. С протокол от 07.12.21г. за купувач на имота е бил обявен единственият явил се наддавач –

„Варна Кредит груп“ ООД, гр. Варна. На същия е издадено и Постановление за възлагане от 14.12.21г., което е влязло в сила на 06.01.22г. и вписано в СВ-Варна на 12.01.22г.

С молба от 27.09.22г. купувачът на имота е поискал от ЧСИ да осъществи въвода му във владение на продаденото на публичната продаван паркомясто. С разпореждане от 18.10.22г. ЧСИ е насрочил извършването на въвод във владение на купувача на паркомястото, посочвайки, че на входната врата на кооперацията следва да се залепи уведомление за насрочения въвод за сведение на всички, ползващи подземния гараж, както и че ще бъде сменено заключващото устройство на ролетната щора. На 31.10.22г. ЧСИ е изготвил уведомление до управителя на ЕС на жилищната сграда, където се намира паркомястото, посочвайки му, че ако бъде предоставен чип за отключване на входната врата, заключващото устройство на ролетната щора няма да бъде сменяно.

От съставения на 03.11.22г. протокол за въвод във владение е видно, че такъв не е бил осъществен, тъй като управителят на ЕС на жилищната сграда е отказал да осигури достъп до произнасянето на ВОС по подадената от него на 31.10.22г. жалба. Представителят на купувача е преценил, че не следва да се пристъпва към смяна на ключалката и ЧСИ не е предприел никакви действия. Управителят на ЕС е поел ангажимент, че ако съдът отхвърли жалбата, ще предостави достъп.

С подадената в срока по чл. 436, ал. 1 от ГПК жалба на 31.10.22г. управителят на ЕС на жилищната сграда е изложил оплаквания сходни на тези в частната жалба до настоящата инстанция, но и допълнителни такива – че е налице незаконосъобразно действие на ЧСИ, изразяващо се в насочване на изпълнението спрямо външната входна врата на сградата, която е етажна собственост, а не индивидуална собственост на длъжника; че поради естеството си на принадлежността към патримониума на етажната собственост, вещта се явява несеквестрируема; че не е налице гараж в подземния паркинг, а само паркоместа, както и че не съществува физически обособено паркомястото, което е било продадено на публичната продаван, тъй като няма физическо пространство за паркиране на 10 автомобила.

С обжалваното понастоящем определение съдът е прекратил производството, приемайки, че жалбата е недопустима, тъй като в случая не е налице въвод във владение, който да подлежи на обжалване по реда на чл. 435, ал. 5 от ГПК, освен това такъв не е бил извършен; действия по изпълнението срещу вещ, която е ЕС не са били предприети и поради това, че твърдения на факти от цитираната норма на чл. 435, ал. 4 от ГПК не са били наведени.

Настоящият съдебен състав намира, че частната жалба е неоснователна, тъй като правният извод за недопустимостта на предприетото пред въззивния съд обжалване от етажната собственост, е законосъобразен.

Налице е влязло в сила постановление за възлагане на продажения на

публичната продан недвижим имот и искане на купувача за осъществяване на въвод във владение. Според чл. 496, ал. 3 от ГПК, ако възлагането не бъде обжалвано, действителността на продажбата може да бъде оспорена само по исков ред и то само на посочените две основания /нарушаване на чл. 490 и при невнасяне на цената/. В тази хипотеза, третото лице /каквато се явява ЕС/, което ако твърди, че е собственик на продадения имот, може да се брани **само с иск за собственост**. Влизането в сила на постановлението за възлагане и неговото вписване, представляват отделно, самостоятелно и пряко изпълнително основание за предаване владението върху имота в полза на купувача по публичната продан, което се осъществява чрез въвод, без да се издава отделен изпълнителен лист.

Следва да се отбележи, че хипотезата на обжалваемост на въвод във владение, уредена в чл. 435, ал. 5 от ГПК **не е приложима** към случая, когато въводът във владение на недвижим имот се осъществява въз основа на постановление за възлагане след проведена публична продан. Както се посочи и по-горе, постановлението за възлагане се ползва с особена изпълнителна сила, която има действие спрямо всички, поради което въводът може да бъде осъществен не само срещу длъжника, но и срещу всяко лице, което се намира във владение на имота /даже и срещу истинския собственик/. Единствената защита, която процесуалният закон предоставя на третото лице в този случай, е исковата защита – чрез иск за собственост /арг. от чл. 498, ал. 2 от ГПК, която е специална спрямо чл. 435, ал. 5 от ГПК/.

Не е налице и хипотезата на чл. 435, ал. 4 от ГПК, тъй като предвидената с тази норма защита на третите лица може да бъде осъществена само ако в деня на запора, възбраната или предаването, **ако се отнася за движима вещ**, те се намират във владение на вещта, по отношение на която са предприети действия по принудително изпълнение. В случая не се касае до предаване на движима вещ, нито за насочване на изпълнението спрямо движима вещ.

Въпросът за несеквестрируемост на вещта в случая не е повдигнат пред настоящия съд и поради това не следва да се изразява становище в тази насока.

Не на последно място следва да се посочи, че въводът във владение, спрямо който е отправена жалбата, е отложен и нов такъв към настоящия момент не е насрочван, поради което не е налице годен обект на обжалването.

За пълнота на изложението следва да се посочи, че всяко увреждане, което е в резултат на процесуално незаконосъобразно принудително изпълнение (например чрез увреждане вещите на трети лица), може да ангажира отговорността на ЧСИ по реда на чл. 441, ал. 1 от ГПК.

Обжалваното определение следва да бъде потвърдено, а на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на „Варна Кредит груп“ ООД, гр. Варна направените пред настоящата инстанция разноски в размер на 400 лв., представляващи заплатено адвокатско

възнаграждение.

Воден от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА определение № 4576/08.12.22г. по в.гр.д. № 2517/22г. на ОС-Варна.

ОСЪЖДА Етажната собственост на жилищна сграда, находяща се в гр. Варна, ул. „Иван Богоров“, № 14, представлявана от управителя К. М. М., ЕГН ***** да заплати на „Варна Кредит груп“ ООД, гр. Варна, ЕИК 201056687 сумата в размер на 400 (четиристотин) лв., на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____