

# РЕШЕНИЕ

№ 117

гр. Благоевград, 05.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН  
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на тринадесети февруари  
през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Лилия Масева

Членове: Анета Илинска  
Крум Динев

при участието на секретаря Здравка Янева  
като разгледа докладваното от Крум Динев Въззивно гражданско дело №  
20221200500757 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 435 - 437 ГПК и е образувано по частна жалба с вх. № 19703/12.07.2022 г., подадена от „Пири Гарден“ ЕООД, ЕИК: 203251166, със седалище и адрес на управление в \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Б.Б.П., насочена срещу Разпореждане на ЧСИ В.Т., рег. № 795 КЧСИ, постановено по изпълнително дело № 545/2021 г., с което се изнася на публична продан с насрочен оглед на 05.08.2022 г. недвижим имот - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.606.16.1.1 по КKKP на \*\*\*\*\*, с обща квадратура 119,63 кв.м., а по документи от 120 кв.м. с предназначение: жилище, ведно със зимнично помещение № 1 и таванско помещение № 2, заедно с 15.22 % ид.ч. от общите части на сградата и 15.23 % ид.ч. от правото на строеж, както и срещу разпореждане, с което е направено искане за поправка на вписана възбрана върху недвижим имот с вх. рег. № 2262 от 05.06.2021 г., дв. вх. рег. №2253 от 05.06.2021 г., том I, № 109.

В частната жалба се излагат доводи, че жалбоподателят придобил право на собственост върху гореописания самостоятелен обект по силата на постановление за възлагане на недвижим имот, издадено по изп. д. №

497/2017 г., по описа на ЧСИ М.К., влязло в законна сила на 28.06.2019 г., вписано в Служба по вписванията с вх. рег. № 2685/01.07.2019 г., акт № 17, том X, дело № 1346/2019 г. Посочва, че между дружеството, в качеството на заемодател, и Е.К. - длъжник, бил сключен договор за заем, като заемателят К. предоставила реално обезпечение, а именно договорна ипотека върху апартамент № 1, находящ се на \*\*\*\*\*. По силата на този договор „Пири Гарден“ ЕООД се снабдило с изпълнителен титул, въз основа на който било образувано изпълнително дело № 497/2017 г., в хода на което дружеството придобило ипотекирания имот. Твърди, че към датата на учредяване на договорната ипотека не е имало вписани иски молби, съдебни решения и вещни тежести върху имота, поради което и съдебното решение за изнасяне на същия този имот на публична продажба, въз основа на което било образувано изпълнителното дело, действията по които са предмет на обжалването, не можело да му бъде противопоставено. Излага още, че е налице преюдициален спор за собственост - гр. д. № 192/2019 г. по описа на БОС, образувано по иска за собственост от вискателя Л. К. срещу дружеството жалбоподател и Е.К., което приключило на първа инстанция с отхвърлително решение. Предвид на така изложените обстоятелства посочва, че се явява трето по смисъла на чл. 435, ал. 4 ГПК лице за изпълнителното производство, по което са насочени изпълнителните действия срещу собствения му имот. Моли жалбата му да бъде допусната, а атакуваните разпореждания - отменени.

В свое възражение, подадено по реда на чл. 436, ал. 3 ГПК, вискателят по изп. д. № 545/2021 г., по описа на ЧСИ В. Т. - Л. А. К., оспорва изцяло подадената жалба от „Пири Гарден“ ЕООД. Възразява жалбоподателят да има качеството на трето лице, което от своя страна го лишавало от правото му на жалба срещу действията на ЧСИ. Акцентираща, че случаят касаел провеждане на публична продажба, постановена в рамките на съдебна делба, като характерът на това производство изключвал въобще приложението на разпоредбата на чл. 435, ал. 4 ГПК. Възразява още, че предходният собственик на процесния имот - Е.К., била страна по гр.д. № 1376/2004 г., по описа на Районен съд - Благоевград, в което искът ѝ за делба на спорния имот бил отхвърлен с влязъл в сила акт, като по този начин били отречени правата ѝ върху процесния апартамент, които тя обосновавала чрез нотариален акт за собственост, издаден по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК. Това от своя страна, според вискателя, препятствало възможността жалбоподателят да е придобил собствеността

върху спорния обект. Отделно, твърди че правата на Е.К. били отречени още и по реда на чл.435, ал.4 от ГПК в рамките на изпълнителното дело при първоначалното му образуване пред ДСИ при БРС. Допълнително излага, че преди снабдяването на Е. К. с нотариален акт, по делбеното дело била вписана и обезпечителна мярка възбрана на недвижимия имот. Доколкото правата на „Пири Гарден“ ЕООД били придобити след вписване на посочената възбрана, то и съдебният акт за делба му бил противопоставим. По силата на тези аргументи оспорва активната легитимация на дружеството да обжалва действията на съдебния изпълнител. Оспорва и основателността на жалбата, излагайки, че неотнормено към спора е обстоятелството, че исковата молба за делба на имота не била вписана, доколкото гражданското производство във връзка с нея било образувано през 2004 г., към който момент такива молби не подлежали на вписване, а и последното било без значение, тъй като праводателката на дружеството била страна по делбеното производство. Посочва, че позоваването от страна на жалбоподателя на решение по гр. д. № 192/2019 г. на БОС е неоснователно, тъй като същото не било влязло в сила. Моли жалбата да бъде оставена без разглеждане, евентуално - да се отхвърли като неоснователна. В свое становище ЧСИ В. Т. намира жалбата за недопустима, съответно за неоснователна.

Окръжен съд - Благоевград, Първи въззивен граждански състав, намира, че предмет на разглеждане в настоящото производство е частна жалба на трето за изпълнителното производство лице, като независимо от посоченото в титулната част на същата, че се обжалва изнасяне на имота на публична продан, оглед и поправка на възбрана, тълкуването на нейното цялостно съдържание сочи, че с нея се атакува самото насочване на изпълнението върху недвижимия имот, който жалбоподателят твърди, че е негова собственост, а не на страните по изпълнителното дело, в тази връзка въпросът за допустимостта на същата е решен с Определение от 19.06.2023 г. по в.ч.гр.д. № 874 от 2023 г. на САС. От фактическа страна съдът приема следното:

С разпореждане от 08.10.2021 г. ЧСИ В.Т., с рег. № 795, район на действие ОС - Благоевград, и след нарочна молба за прехвърляне на изпълнително дело от 20.07.2021 г., е образувано производство със страни Л. А. К. и Л. М. Ц., на основание представен изпълнителен лист от 26.11.2014 г., с който е изнесен на публична продан недвижим имот, представляващ \*\*\*\*\*, с обща

квадратура от 119,63 кв.м., ведно със зимнично помещение № 1 и таванско помещение № 2, заедно с 15.22 % ид.ч. от общите части на сградата, построена върху държавна земя, съставляваща п. XX, пл. № 826 и част от п. IV, пл. № 825 в кв. 269 по плана на град Благоевград, и 15.23% ид.ч. от правото на строеж върху държавното място, с оценка на имота от 105 000 лева, който имот е идентичен с апартамент № 1, намиращ се на първи жилищен етаж на сграда с административен адрес \*\*\*\*\*, с идентификатор 04279.606.16.1.1. по КKKP на Благоевград (съгласно удостоверение за идентичност на Община Благоевград от 04.06.2019 г.), при квоти 5/6 и. ч. за Л. К. и 1/6 и. ч. за Л. Ц.. Посоченият изпълнителен лист е издаден на основание влязло в сила на 02.10.2014 г. решение № 3788 по гр. д. № 1376 от 2004 г. по описа на Районен съд - Благоевград, с което е оставено без уважение искането на съделителя Л. К. за възлагане на така описания имот, предмет на иска за делба, като по отношение на същия е приведено изпълнение по реда на чл. 293 от ГПК (отм). Това решение е постановено във връзка със съдебен акт № 3117 от 29.07.2013 г. по гр. д. № 80 от 2007 г. по описа на ОС - Благоевград, влязъл в законна сила на 28.02.2014 г., с който е приключена първата фаза на производството по делба върху описания апартамент, като с него е оставено в сила Решение № 72104 от 06.06.2006 г. по гр. д. № 1376 от 2004 г. на Районен съд - Благоевград, определило съответните квоти по отношение на съделителите Л. К. и Л. Ц., и е отхвърлен предявеният иск за делба на Е.Г. К.. По повод изнасянето на процесния недвижим имот на публична продан, на 05.06.2019 г. върху него била наложена възбрана (поправена с разпореждане от 23.06.2022 г. поради допуснатата техническа грешка в описанието на възбранения имот). Междувременно, с нотариален акт за собственост на недвижим имот придобит по давност - чл. 587, ал. 2 ГПК, издаден на 24.07.2012 г., Е.Г. К., ЕГН: \*\*\*\*\* била призната за собственик на основание давностно владение на коментирания самостоятелен обект, предмет на иска за делба и последващо изпълнение, като на 01.09.2016 г. от страна на последната била учредена договорна ипотека върху имота в полза на кредитора "Пири Гарден" ЕООД по повод предоставен ѝ от това дружество паричен заем в размер на 80 000 лева, с месечна възнаградителна лихва от 800 лева. Предвид липсата на изпълнение по договора за заем, заемотателят "Пири Гарден" ЕООД се снабдил с изпълнителен титул срещу длъжника Е. К., като в тази връзка на

20.01.2017 г. върху имота, представен в реално обезпечение по заемния договор, била наложена възбрана в полза на дружеството кредитор. Върху процесния апартамент било предприето изпълнение по искане на взыскателя “Пири Гарден” ЕООД, като с постановление с изх. № 004933/20.06.2019 г. на ЧСИ М.К., вписано в АВ на 01.07.2019 г., имотът бил възложен в собственост на юридическото лице след успешно реализирана публична продажба по изп. д. № 497 от 2017 г. Предвид на тези данни, с нарочно разпореждане от 21.10.2021 г. съдебният изпълнител отказал извършване на действия по изпълнителното производство, образувано по молба на съделителя Л. К., който отказ бил отменен с Решение № 139 от 25.03.2022 г. по в.гр.д. № 134 от 2022 г. на БлОС. В изпълнение на това решение съдебният изпълнител насрочил оглед на недвижимия имот на 05.08.2022 г., което действие сега е предмет на обжалване от “Пири Гарден” ЕООД. В хода на настоящото производство са представени и доказателства, от които е видно, че единият от взыскателите по изпълнително дело № 545/2021 г., а именно Л. А. К., е предявила иск пред Окръжен съд - Благоевград с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 26, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 167, ал. 3 ЗЗД срещу “Пири Гарден” ЕООД и Е.К., за да бъде установено спрямо тези ответници, че ищцата К. е собственик на 5/6 ид. ч. от спорния самостоятелен обект, по отношение на който ответните страни сключили договор за ипотека, както и искане, с което последният договор да бъде провъзгласен за нищожен. С Решение № 967 от 11.07.2023 г. по в.гр.д. № 2802 от 2022 г. състав към Апелативен съд - София в едната част обезсилило, а в другата отменило решението на БлОС и вместо това предявените иски претенции на Л. К. били уважени, като посоченото решение към момента на приключване на устните състезания в настоящата инстанция не е влязло в сила и е обжалвано пред Върховния касационен съд. По делото са представени още справки от СВ - град Благоевград по персонални партии и помощни такива.

При така установените фактически положения на първо място следва изрично да бъде отбелязано, че в процесния случай не е налице отрицателна процесуална предпоставка, пречатваща разглеждане на спора по същество, доколкото констатираното наличие на образувано гражданско производство, спорът по което е преюдициален на въпроса, разглеждан в настоящото дело, не обуславя необходимост от приложението на чл. 229, ал. 1 т. 4 ГПК. Аргументите за това са няколко, като първият е чисто формален такъв, а

именно че в производство като настоящото приложение не намират правилата на общия исков процес, но същественото в случая е, че в производства по реда на чл. 437 от ГПК и по чл. 463 от ГПК съдът осъществява контрол на действията на съдебния изпълнител, като проверката е за това дали органът по изпълнение е действал в рамките на предоставените му от закона правомощия и в съответствие с тях. При положение, че съдебният изпълнител не може да спре производството по принудително изпълнение по реда на чл. 229, ал. 1 от ГПК, то съдът не може да проверява дали извършеното действие е съобразено с последващо съдебно решение, което изпълнителят не е длъжен да изчака. Поради това при извършваната проверка за законосъобразност на действията на съдебния изпълнител, съдът трябва да отговори дали тази законосъобразност е налице с оглед на фактите, такива каквито са били към момента на извършване на действието (така и Определение № 50026 от 16.08.2023 г. по ч. гр. д. № 3096/2022 г. на ВКС, 4-то гр. отделение).

По съществото на спора настоящият съдебен състав приема следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 435, ал. 4 от ГПК трето лице може да обжалва действията на съдебния изпълнител само когато изпълнението е насочено върху вещи, които в деня на запора, възбраната или предаването, ако се отнася за движима вещ, се намират във владение на това лице. В т. 4 на ТР № 3/10.07.2017 г. по т. д. № 3/2015 г. на ОСГТК на ВКС е разяснено, че предмет на производството по обжалване по реда на чл. 435, ал. 4 от ГПК е законосъобразността на действието на съдебния изпълнител и в него въпросът за собствеността на вещта, върху която е насочено принудителното изпълнение, се разглежда, но доколкото е необходимо да се установи законосъобразността или не на обжалваното действие. В процесния случай жалбата е неоснователна, а предприетото с насрочения опис действие на изпълнение върху описания по - горе недвижим имот е законосъобразно. Образуваното по молба на единия от съделителите изпълнително производство е във връзка с констатирана от съда неподеляемост на имота, обект на делбата, съответно необходимост от изнасяне на същия на публична продажба. Въпреки че процедурата по чл. 348 ГПК се реализира в отделно изпълнително производство (доколкото публичната продажба е един от изпълнителните способности в изпълнителния процес - чл. 483 и сл. от ГПК), това производство не е същинско такова по принудително изпълнение, отличаващо се с две противоположни страни (кредитор и длъжник) и наличие

на нереализирана по доброволен път претенция на една от тях по отношение на другата, а съдебният изпълнител е подчинен на изпълнителния титул, издаден от съда, доколкото с действията си същият спомага единствено за окончателното приключване на втората фаза на делбата. В процесния случай дори е налице и съдебен акт (решение по в.гр.д. № 134 от 2022 г. на БОС), с който отказът на ЧСИ да насочи изпълнение върху имота е отменен като незаконосъобразен. Ето защо като е насрочил опис по реда на чл. 483 ГПК органът по изпълнение е съблюдавал както процесуалните норми, така и решението на БОС, по отношение на което същият дължи изпълнение. В случая обаче не е налице нарушение и от материална страна, доколкото, видно от представените по делото доказателства, дружеството жалбоподател не се легитимира като собственик на процесния недвижим имот, поради което е изпълнена хипотезата на чл. 435, ал. 4, изр. последно ГПК. По делото е представено влязло в сила съдебно решение № 3117 от 29.07.2013 г. по гр. д. № 80 от 2007 г. по описа на ОС - Благоевград, с което предявеният иск за делба от страна на Е.К. (ипотекарен длъжник) е отхвърлен като неоснователен. Макар да се твърди обратното в инициращата настоящото производство жалба, посоченото решение обвързва и жалбоподателя, но не в качеството му на страна по делото, каквото той действително не е имал. Както е известно, силата на пресъдено нещо се разпростира както между страните по делбеното дело, така и по отношение на правоприемниците им – чл. 298, ал. 2 ГПК. Посоченото решение на БлОС е обвързало както самата страна - Е. К., така и “Пири Гарден” ЕООД, който в случая се явява правоприемник по отношение на нея след проведена публична продан, съставляваща произведен способ за придобиване на права. Още в доктрината е прието (“Сила на пресъдено нещо”, Ж. Сталев, 2007 г., стр. 310), че действието на силата на пресъдено нещо по отношение на частните правоприемници се проявява независимо от фактическия състав, довел до това правоприемство (правна сделка, административен акт, публична продан). В случая със задължителна за съда и за страните сила на пресъдено нещо е разрешен въпросът дали е налице съсобственост между останалите страни по делбеното дело и Е. К., като съдът е приел, че последната няма качеството на съсобственик и е отхвърлил иска за делба по отношение на нея, поради което незаявените от нея, но реализирани към онзи момент придобивни основания, съответно нейните правоизключващи правата на другите страни възражения

били преклудирани окончателно. Отделно, третото за спора лице няма как да е придобило спорния имот по силата на давностното владение, предвид заявените времеви рамки и наличие на висящо производство за делба, в хода на което придобивна давност е изключено да тече (чл. 115 б. “ж” ЗЗД). Вярно е, че исковата молба, инициирала производството по делба, не е била вписана, но ответната страна Л. К. представя справка от службата по вписванията, в която е отразено, че през 2004 г. върху имота била наложена обезпечителна възбрана от Районен съд - Благоевград, а в кориците на изпълнителното производство е налице и документ, отразяващ вписването на тази възбрана и в персоналната партида (вписването, в която има правно значение) на Л. Ц., като постановлението за налагането на обезпечителната възбрана е представено в хода на настоящото производство. Но дори да се приеме, че липсва каквото и да е вписване, което да даде гласност за наличието на висящото делбено дело, с оглед възраженията на страната, че такова вписване не е налице в партидите на недвижимия имот, които обаче са само с помощен характер, и по персоналната партида на Е. К. (данни за която по делото не са налице), това е без значение и не променя крайните правни изводи на съда, предвид наличието на отхвърлително претенцията на Е. К. решение, а и тази липса не може да измести обективните и субективни предели на силата на присъдено нещо на решението, която се разпростира върху правопримениците на страните по смисъла на чл. 298, ал.2 ГПК (така изрично и Решение № 47/24.02.2012 г. по гр. д. № 845 от 2011 г. на Второ ГО, ВКС). По силата на тези аргументи настоящият съдебен състав приема, че праводателят на дружеството жалбоподател не може да се легитимира като собственик на процесния апартамент, ето защо конститутивната сукцесия при учредяване реалното обезпечение под формата на ипотека върху последния не е настъпила, и предвид обстоятелството, че придобиването на недвижим имот след проведена публична продажба е деривативно (производство), а не оригинално придобивно основание, то жалбата следва да бъде оставена без уважение.

С оглед на този изход от спора, разноски следва да бъдат присъдени в полза на Л. К., като за извършването на същите са представени доказателства, тъй като договорът за правна помощ, в който е посочено изплащане на сума в полза на процесуалния представител, има характер на разписка. Срещу техния размер възражение за прекомерност по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК не е

релевирано от насрещната по спора страна.

Така мотивиран и на основание чл. 437, ал.3 и ал. 4 ГПК, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** частна жалба с вх. № 19703/12.07.2022 г., подадена от „Пири Гарден“ ЕООД, ЕИК: 203251166, със седалище и адрес на управление в \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Б.Б.П., по изп. д. № 545 от 2021 г. по описа на ЧСИ В.Т., рег. № 795.

**ОСЪЖДА** „Пири Гарден“ ЕООД, ЕИК: 203251166 да **ЗАПЛАТИ** на Л. А. К., ЕГН: \*\*\*\*\* сторените в настоящото производство съдебно-деловодни разноси в общ размер **на 800 (осемстотин) лв.**

**РЕШЕНИЕТО** е окончателно.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_