

РЕШЕНИЕ

№ 196

гр. Бургас, 13.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на тринадесети февруари през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росица Ж. Темелкова

Членове: Таня Т. Русева Маркова
Елеонора С. Кралева

като разгледа докладваното от Росица Ж. Темелкова Въззивно гражданско
дело № 20232100500259 по описа за 2023 година

Производството е по чл.435,ал.1,т.1 ГПК.

Постъпила е жалба от Г. А. С., с адрес: гр.Б., ул.“Ц. С.“ № *, ап.*
против разпореждане на ЧСИ Делян Николов №2690 от 19.01.2023г по
изп.дело № 471/2020г, в частта, с която е отказан въвод във владение на
жалбоподателката в ½ ид.ч. от придобития от нея на публична продан
недвижим имот - СОС, с идентификатор № 07079.501.27.1.110, находящ се в
гр.Б., ж.к.И., бл.*, вх.*, ет.*, ап. *. Жалбата е подадена в преклузивния
двуседмичен срок по чл.436, ал.1 ГПК – жалбоподателката е уведомена за
обжалваното разпореждане на ЧСИ Николов на 21.01.2023г, а жалбата е
входирана на 24.01.2023г.В нея се оспорва като незаконосъобразен отказът на
ЧСИ да въведе купувачката на публична продан в имота, с мотив, че за ½
ид.ч. от него е учредено право на ползване на трето лице –З. Д.Твърди се, че
при образуване на изп.дело, в изпълнителния лист не е отбелязано, че е
налице тежест върху имота, а съдебният изпълнител е допълнил това в
удостоверение на стр.50. Това право на ползване е предмет на делото за делба
- в.гр.д.№ 54/2018г на БОС, в решението по което е прието, че учреденото
право на ползване от Б. Д. не може да се противопостави на другия
съсобственик Т. Д., тъй като е извършено без негово съгласие.Тези действия
на ЧСИ нанасят имуществени вреди на жалбоподателката най- малко 1000лв
месечно, от м.декември 2020г, а също и неимуществени такива, без посочен
размер. Моли да се отмени отказа на ЧСИ да бъде въведена във владение
купувачката на имота Г. С., като незаконосъобразно действие. Съдът, с оглед

изложеното в обжалваното разпореждане, приема, че се атакува отказа на ЧСИ да се въведе купувачката във владение на ½ ид.ч. от закупения имот.

По делото е постъпило писмено възражение от Б. Т. Д., с което жалбата е оспорена като неоснователна. Постъпило е и становище от другия съделител – страна в изпълнителното производство Т. Н. Д., от което става ясно, че той счита жалбата за основателна и като моли да се отменят незаконосъобразните действия на ЧСИ Д.Николов и неговия помощник К., изразяващи се в постановен частичен отказ, като такива в противоречие със събраните по делото доказателства и влязлото в сила решение по гр.д. №54/2018г. на БОС.

Приложени са мотиви на ЧСИ по обжалваните действия и копие на изпълнителното дело на диск.

По допустимостта на жалбата:

От приложеното копие на изп.дело на електронен носител се установява, че то е образувано по молба на Т. Д. против Б. Д. въз основа на изпълнителен лист, издаден по гр.д.№1428/2017г на БРС. Претендира се провеждане на публична продажба на недвижим имот- СОС, с идентификатор № 07079.501.27.1.110, находящ се в гр.Б., ж.к.И., бл.*, вх.*, ет.*, ап. *, предмет на делбено дело между страните, като делбата е извършена по реда на чл.348 ГПК. След проведена публична продажба на процесния недвижим имот, с разпореждане от 10.11.2022г на ЧСИ Николов жалбоподателката е обявена за купувач и след внасяне на дължимата сума е издадено постановление за възлагане на имота, влязло в сила на 15.12.2022г. На 11.01.2023г е постъпила молба от купувачката да бъде въведена във владение на закупения имот. На 19.01.2022г е издадено обжалваното разпореждане за частичен отказ от въвод във владение на ½ ид.ч. от апартамента. Макар жалбоподателката да е трето лице в изпълнителното производство – купувач по проведена публична продажба, настоящият състав счита, че жалбата ѝ против отказа да бъде въведена във владение е допустима. Съображенията за това са следните : 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 спрямо всички. Това специфично изпълнително основание е регламентирано в закона, за да се удовлетвори непарично вземане на купувача на имота за установяване на фактическа 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- така в мотивите на определение №110/ 12.06.2018г по гр.д.№ 1194/2018г на ВКС. Именно поради това, съдът счита, че купувачът по публична продажба, макар да е трето лице, може да бъде приравнен на взыскател по отношение на въвеждането във владение на закупения имот и има право да обжалва отказа на ЧСИ да извърши това изп.действие, на изпълнително основание – постановление за възлагане. В случая не следва да се прилагат ограниченията на чл.435,ал.4 и 5 ГПК, уреждащи правото на жалба на трети лица в конкретни хипотези.

По основателността на жалбата:

Безспорно е установено, че имотът, изнесен на публична продажба, е съсобствен между съделителите Т. Б. и Б. Д., при равни квоти – по $\frac{1}{2}$ ид.ч. и е бил предмет на дело за делба. Способът за извършване на делбата е именно публична продажба. Безспорно е също, че съделителят Б. Д. е придобил $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота по силата на дарение от майка му З. Д., обективизирано в нот. акт № 100 от 01.07.2010 година. Със същия нотариален акт дарителката си е запазила пожизнено и безвъзмездно вещно право на ползване върху дарения имот. Спорно е дали след публичната продажба правото на ползване може да се противопостави на купувача на имота. Правото на ползване е вещно право върху чужда вещ (VI. от ЗС, чл. 55 и сл. до чл. 62 ЗС), съдържанието му е определено в закона (чл. 56 ЗС), съдържанието на правото на собственост също. Следователно, когато върху един недвижим имот има учредено или запазено вещно право на ползване, съдържанието на двете права е различно и носителите им (на двете права) са различни правни субекти – има собственик (един или няколко съсобственици) и различен от него ползувател (един или няколко), правомощията на собственика и ползувателя са различни, вещното право на ползване следва имота и не се погасява с прехвърлянето на собствеността върху него (а се погасява със срок или със смъртта на ползувателя или прекратяването му, ако е юридическо лице, с погиването на вещта или ако не се упражнява в продължение на пет години или с отказ от него). Публичната продажба има за последица прехвърляне на правото на собственост, но няма за последица нито прехвърлянето, нито погасяването на правото на ползване, учредено преди първата ипотека (чл. 175 ЗЗД). Купувачът от публичната продажба придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота (чл. 496, ал. 2 ГПК), но не и права, които длъжникът е нямал, следователно, когато се извършва публична продажба на обременен с вещно право на ползване имот, купувачът от публичната продажба не придобива вещното право на ползване, което е учредено или запазено в полза на друг субект, различен от длъжника, който (последният) е носител на правото на "голата" собственост.

Следователно от обсъдените ясни разпоредби следва, че насрочена публична продажба на недвижим имот, върху който има учредено или запазено преди първата ипотека ограничено право на ползване, не засягат правото на ползване на носителите на ограниченото право на ползване.

Изнасянето на имотите на публична продан, включително и постановяването на възлагане не засягат правата на носителите на право на ползване, тъй като правото на ползване, учредено или запазено преди вписването на първата ипотека или възбраната, не се погасява с извършване на публична продан, обявяване на купувач или влизане в сила на постановлението за възлагане. С изнасянето на публична продан не се засягат действително придобитите от третите лица ограничени вещни права, придобити от тях *преди датата на възбраната* и тези преди вписването на първата ипотека- така в мотивите на определение №8/16.01.2020г по ч.гр.д.№ 4933/2019г на първо г.о. на ВКС.В този смисъл е и установената съдебна практика на ВКС по приложението на чл. 496, ал. 2 ГПК и чл. 175 и чл. 176 ЗЗД, отразена например в решение № 46 от 18.03.2014 г. по гр. д. № 3732/2013 г. на ВКС, III г. о., определение № 581 от 14.12.2018 г. по ч. гр. д. № 4083/2018 г. на ВКС, IV г. о. и определение № 15 от 11.01.2016 г. по гр. д. № 5272/2015 г. на ВКС, I г. о.

С оглед на така изложеното, правилно и законосъобразно ЧСИ е отказал въвод във владение на 1/ 2ид.ч. от продадения имот на купувача по публичната продан – жалбоподателката С..Купувачът на имота при публичната продан в конкретния случай е придобил собствеността върху целия имот, но има право на ползване само на 1/2 ид.ч. от него, поради което следва да се въведе в 1/2 ид.ч.от имота.Следва също да се има предвид, че когато две лица имат право на ползване върху недвижим имот, всяко от тях има правото да ползва цялата вещ при зачитане обаче на правата и на другия ползвател, като това негово право е противопоставимо на всички трети лица, вкл. и на собственика на имота.

Горните изводи не се променят, въпреки, че ЧСИ в обжалваното разпореждане е посочил, че правото на ползване е облигационно – това е неправилно, правото на ползване е запазено от дарителката и то е ограничено вещно право, по смисъла на чл. 56 ЗС.То не е било в патримониума на единия съсобственик –Б. Д.,към датата на възбраната /17.11.2020г/ и поради това няма как да се придобие на публична продан и от купувача, тъй като публичната продан е деривативен способ и купувачът не може да придобие повече права от този, от когото придобива.

Що се отнася до изложеното в жалбата на Г. С., а именно, че в

мотивите на решението по в.гр.д.№ 54/2018г на БОС е посочено, че запазеното право на ползване е извършено без съгласието на другия съсобственик и не може да му се противопостави като вещна тежест, следва да се има предвид, че мотивите на съдебното решение по принцип нямат сила на пресъдено нещо, такава сила има диспозитива му. Приетото от съда в мотивите на решението по посоченото дело не обвързва нито страните, нито настоящата инстанция в настоящото производство. По възражението, че в изп.лист не е отбелязана тежест върху имота съдът намира следното: изпълнителният лист възпроизвежда диспозитива на съдебното решение, с което се изнася на публична продажба делбеният имот. В диспозитива на съдебното решение по в.гр.д.№54/2018г не е посочена вещната тежест – ограничено вещно право на ползване, макар, съобразно практиката на ВКС, е трябвало да бъде посочена. Още при постановяване на решение по допускане на делбата, следва изрично да се посочи, че върху имота, за който се допуска делбата, има учредено вещно право на ползване, като се посочи и на кого е, т. е. съдът следва изрично да постанови решение по допускане на делбата с учредената тежест върху имота, за който се допуска делбата и по отношение на който ще се извърши делбата във втората фаза, като при извършването ѝ, тази тежест, това вещно право на ползване следва да бъде отчетено, ако не е погасено, но то не може да се отрази на способа, който при конкретните обстоятелства и закона ще се приложи, за да се ликвидира съсобствеността- решение № 735 от 18.11.2005 г. на ВКС по гр. д. № 405/2005 г., ГК, I г. о. Независимо от това задължение да посочи установените към момента на възбраната ограничени вещни права върху имота има и съдебният изпълнител, при обявяване на проданта - чл.487, ал.1 ГПК и той го е сторил. Що се отнася до претенциите за вреди - имуществени или неимуществени, то редът за тяхното предявяване не е обжалване действията на съдебен изпълнител, а е исков.

Колкото до изложеното в становището на Т. Д., то същият няма правен интерес да обжалва отказа на ЧСИ да въведе във владение купувачът по публичната продажба. Право на такава жалба и интерес има само самият купувач, чийто права са засегнати.

Мотивиран от горното съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалба от Г. А. С., с адрес: гр.Б., ул.“Ц. С.“ № *, ап.* против разпореждане на ЧСИ Делян Николов №2690 от 19.01.2023г, по изп.дело № 471/2020г, в частта, с която е отказан въвод във владение на жалбоподателката в ½ ид.ч. от придобития от нея на публична продан недвижим имот - СОС, с идентификатор № 07079.501.27.1.110, находящ се в гр.Б., ж.к.И., бл.*, вх.*, ет.*, ап. *.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____