

# РЕШЕНИЕ

№ 102

гр. Р., 29.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – Р., ПЪРВИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Аглика Гавраилова

Членове: Мария Велкова  
Антоанета Атанасова

при участието на секретаря Светла Пеева  
като разгледа докладваното от Мария Велкова Въззивно гражданско дело № 20234500500127 по описа за 2023 година

Производството е по **чл.435 и сл. ГПК.**

Постъпила е жалба от Д. В. Ш. от гр.Р. против действията на съдебния изпълнител- въвод във владение на недвижим имот по изп.д.№ 1/2023 г. по описа на ЧСИ В.Н.- рег.№ \*\*\* на КЧСИ. Твърди се, че насрочения и извършен въвод във владение е незаконосъобразен по изложените в жалбата съображения и се иска неговата отмяна.

Ответникът по жалбата и взискател по изпълнението Ж. Х. Б. счита жалбата за неоснователна по съображенията, изложени в писмените възражения.

Ответниците по жалбата и длъжници по изпълнението В. Г. К. и К. Т. К. не да подали писмени възражения по реда на чл.436 от ГПК. В съдебно заседание чрез пълномощника си изразяват становище за основателност на жалбата.

Приложени са и мотивите на ЧСИ.

След преценка на доводите на страните, мотивите на съдебния изпълнител, доказателствата по делото и съобразно правомощията си, ,

**въззивният съд приема следното:**

Жалбата е подадена от трето за изпълнението лице, което е във владение на недвижимия имот, поради което и на основание чл.435, ал.4 от ГПК има процесуално право на жалба. Същата е подадена в законоустановения срок и е допустима.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Изпълнителното производство е образувано по молба на вискателя Ж. Х. Б. против длъжниците В. Г. К. и К. Т. К. и въз основа на изпълнителен лист №886/13.12.2022 г., издаден по гр.д.№ 823/2022 г. по описа на РРС, с който длъжниците са осъдени да предадат на вискател владението на 109/409 ид.ч. от ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ 408 кв.м., заедно с построените в него жилищна сграда от 74 кв.м. и друга сграда с площ от 19 кв.м., с административен адрес: гр.Р. Б..

До длъжниците са изпратени ПДИ, в отговор на които същите са подали молби- уточнения, в които сочат, че недвижимия имот се намира във владение на трето лице- Д. В. Ш., на която по силата на сключен предварителен договор за покупко- продажба са предали владението на 15.12.2021 г. В подкрепа на твърденията си са приложили предварителния договор, сключен на 29.09.2021 г., както и разписка от 15.12.2021 г.

В становище от 24.01.2022 г. вискателят е възразил срещу твърденията на длъжниците по съображения, че документите нямат достоверна дата и са абсолютно симулативни, че ответниците не са възразили срещу предявеният иск, а напротив от защитната им теза било ясно, че са във владение на имота. В становището се сочи, че исковата му молба била вписана на 01.03.2022 г., за което не са представени доказателства, нито ЧСИ е извършил необходимите справки.

С протокол от 13.02.2023 г. вискателят е въведен във владение на недвижимия имот. В протокола е удостоверено, че длъжниците не присъстват, както и че ключовете за имота са предоставени от пълномощника на Д. Ш., който заявил, че същата на правно основание владее недвижимия имот- предварителен договор за покупко- продажба.

С оглед на така установените факти съдът счита извършения въвод във владение на недвижим имот за незаконосъобразен.

Въводът във владение е изпълнителен способ, чрез който се изпълняват всички притезания за предаване на владението или държането на недвижим имот, независимо от това, дали притезанието произтича от вещно или облигационно правоотношение. При извършването му съдебният изпълнител отстранява длъжника/ длъжниците, а също така членовете на неговото семейство, неговите работници и служители от имота и въвежда вискателя във владение на същия. За да може да бъде извършен въвода, вискателят трябва да представи на съдебния изпълнител изпълнителен лист, удостоверяващ правото му да бъде въведен във владение на имота. Този изпълнителен лист не само удостоверява посоченото право, но и разрешава то да бъде упражнено от кредитора по реда на принудителното изпълнение и наред с това овластява съдебния изпълнител да предприеме такова, след като бъде сезиран за това по надлежния ред. Тъй като изпълнителният лист удостоверява изпълняемото право, той съдържа данни не само за неговия предмет, но и за страните по правоотношението. С посочването им се определят активната и пасивна легитимация на страните по изпълнението в смисъл, че вискател по него може да бъде само лицето, посочено в листа като кредитор, а длъжник - само лицето, посочено като такъв по материалното правоотношение.

Принудителното изпълнение не може да бъде предприето и осъществено срещу лица, които не са посочени като длъжници в изпълнителния лист, въз основа на който е образувано производството по принудително изпълнение, освен в случаите, когато изпълнителния лист има действие и за трети лица-чл.429, ал.2 и ал.3 от ГПК.

В съответствие с горепосоченото разпоредбата на чл.522 от ГПК предвижда, че въводът във владение се извършва в случаите, когато недвижимият имот се намира във владение на длъжника.

Законът обаче не изключва възможността при извършването на въвода съдебният изпълнител да намери имота във владение на трето лице. В този случай е налице колизия между удостоверените с изпълнителния лист права на вискателя и евентуалните такива на третото лице. Тази колизия се разрешава с разпоредбата на чл.523 от ГПК. Същата е озаглавена "Въвод срещу трето лице", което води до извода, че в нея се урежда случая, при който се извършва въвод срещу трето лице, което е различно от длъжника по

изпълнителния лист. Предпоставките, при които този въвод е допустим, са посочени в чл.523, ал.1 от ГПК- за да може да се извърши такъв въвод, са необходими две кумулативно съществуващи предпоставки. Първата от тях е съдебният изпълнител да намери имота във владение, а не в държане на трето лице, различно от длъжника. Втората от тях е това владение да е придобито след завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение. За извършването на въвода е необходимо едновременно наличие и на двете условия, поради което, ако третото лице е придобило владението преди завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение, въвод не може да бъде извършен. В такъв случай законът е задължил съдебния изпълнител да извърши проверка дали това лице има качеството на държател или на владеец и ако е налице второто - откога датира владението, като документира начина, по който се е уверил в тези обстоятелства.

Разпоредбата на чл.523, ал.1 от ГПК дава възможност да се извърши въвод във владение срещу трето лице, различно от длъжника. По този начин действието на съдебното решение, с което са установени правата на вискателя и въз основа на което е издаден изпълнителния лист, се разпростира и по отношение на това лице. В този случай законът предполага, че вискателят правилно е предявил иска си срещу владеец ответник, като завареното при въвода в имота трето лице е придобило владението от ответника при вече висящо исково производство и затова е обвързано от постановеното по него решение по силата на чл.226, ал.3 от ГПК. Възможно е обаче третото лице да не е обвързано от постановеното по делото решение по силата на посочената правна норма, а да твърди и притежава права върху имота, които да изключват правата на вискателя. В този случай е налице спор за права, който не може да бъде разрешен от съдебния изпълнител в рамките на производството по принудителното изпълнение. Затова разпоредбата на чл.523, ал.2 от ГПК предвижда задължение за съдебния изпълнител, ако третото лице твърди такива права, да отложи въвода и да даде тридневен срок, в който третото лице да поиска от районния съд спиране на изпълнението по реда на чл.524 от ГПК.

Правното положение на третото лице, което е придобило владението върху имота преди завеждането на делото, по което е постановено изпълняемото решение, е различно. Това лице не може да бъде обвързано от постановеното по делото решение по силата на чл.266, ал.3 от ГПК. По

отношение на него правата на вискателя не са установени с надлежно изпълнително основание, което води и до невъзможност за реализирането им чрез производството по принудителното изпълнение по аргумент на обратното от чл.523, ал.1 от ГПК. За да не може да се извърши въвода, е достатъчен само фактът на установеното преди завеждане на делото владение върху имота, като е без значение дали третото лице има права върху него и дали те са противопоставими на вискателя. Това следва от обстоятелството, че установените с изпълнителното основание права на вискателя не обвързват третото лице, за разлика от хипотезата на чл.523, ал.2 от ГПК, където такава обвързаност се предполага на основание чл.226, ал.3 от ГПК.

Затова третото лице, придобило владението върху имота преди завеждането на делото, решението по което се изпълнява има процесуално право на жалба по чл.435, ал.4 от ГПК.

За да бъде уважена жалбата, е достатъчно да се установи само факта на владението и на придобиването му преди предявяването на иска, без да бъдат изследвани евентуалните права на третото лице върху имота.

В случаите, когато имотът- предмет на въвода, се владее от трето лице и то е установило владението си преди завеждането на делото, по което е постановено обжалваното решение, съдебният изпълнител не може да въведе вискателя във владение, а ако направи това, извършеното действие е незаконосъобразно и подлежи на отмяна по силата на чл.435, ал.4 от ГПК.

Жалбоподателката е трето за изпълнението лице, което е установило владение върху процесния недвижим имот на 15.12.2021 г. въз основа на предварителен договор за покупко- продажба. Това обстоятелство е признато от длъжниците и е удостоверено с представените преписи от предварителния договор и разписка от 15.12.2021 г. Обстоятелството, че тези документи нямат достоверна дата по смисъла на ГПК е ирелеватно и е извън преценката на съдебния изпълнител.

Вискателят е признал факта, че е вписал исковата си молба, въз основа на която е образувано и постановено решението, което се изпълнява на 01.03.2022 г., което сочи, че жалбоподателката е установила владението си върху имота преди образуването на делото, решението по което се изпълнява, което лишава съдебният изпълнител от възможността да въведе вискателя във владение.

Извършеният от ЧСИ въвод във владение на 13.02.2023 г. е незаконосъобразен и подлежи на отмяна.

По изложените съображения Р.нският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** като незаконосъобразен извършения на 13.02.2023 г. по изп.д. № 1/2023 г. въвод на възискателя Ж. Х. Б. във владение на 109/409 ид.ч. от ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ 408 кв.м., заедно с построените в него жилищна сграда от 74 кв.м. и друга сграда с площ от 19 кв.м., с административен адрес: гр.Р. Б..

Решението е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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