

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 9762

гр. София, 05.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 39 СЪСТАВ, в закрито заседание на пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

ПредС.ел: ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ

като разглежда докладваното от ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ Частно гражданско дело № 20241110103530 по описа за 2024 година

Производството е образувано по молба с вх. № 17452 от 19.01.2024 г. на С. А. с искане за спиране на изпълнението по изпълнителен лист № 565 от 13.12.2023 г. издаден по гр. д. № 2499/2022 по описа на САС по изп. д. № 20237880400954 по описа на ***, рег. № 788, район на действие СГС.

Молителят твърди, че живеел в недвижим имот представляващ апартамент № 2, находящ се в гр. София, ул. „***“, идентификатор 68134.103.42.1.2 повече от 10 години. Посочва, че по силата на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 117 от 19.06.2018 г., том I, рег. № 4434, дело № 110 от 2018 г. се явявал и собственик на 5/8 ид. ч. от процесния имот. Уточнява съобразно дадени указания от съда, че производство в резултат на което е издаден по изпълнителен лист № 565 от 13.12.2023 г. издаден по гр. д. № 2499/2022 по описа на САС първоначално е било образувано на 03.12.2018 г. пред СГС под № 16217/2018 г.

Разпоредбата на [чл. 522, ал. 1 ГПК](#) предвижда, че лицето, на което е присъден недвижим имот, се въвежда във владение на същия, като длъжникът се отстранява принудително. В случай, че съдебният изпълнител намери имота във владение на трето лице, той въвежда вискателя във владение на имота, ако установи, че третото лице е придобило владението след предявяване на иска, по който е постановено изпълняваното решение – [чл. 523, ал. 1 ГПК](#). Ако това трето лице предяви самостоятелни права, изключващи правата на вискателя, съдебният изпълнител отлага изпълнението и дава на третото лице срок да поиска спиране на изпълнението

– [чл. 523, ал. 2 ГПК](#). Съгласно разрешенията дадени с т. 1 от тълкувателно решение № 3 от 10.07.2017 г. по т. д. № 3/2015 г. на ОСГТК не може да се извърши въвод във владение срещу трето лице, което е придобило владението върху имота преди завеждане на делото, по което е постановено изпълняваното решение, и ако такъв бъде извършен, това лице може да защити правата си чрез обжалването му по реда на [чл. 435, ал. 5 ГПК](#). В случай, че третото лице пропусне срока за обжалване на извършения въвод, то може да предяви владелчески иск по [чл. 75](#) или [чл. 76 от ЗС](#) срещу възискателя. Това лице не може да се ползва от предвидената в [чл. 523, ал. 2](#) и [чл. 524 ГПК](#) защита. Съгласно постановеното в тълкувателното решение правното положение на третото лице, което е придобило владението върху имота преди завеждането на делото, по което е постановено изпълняемото решение, е различно, тъй като това лице не може да бъде обвързано от постановеното по делото решение по силата на [чл. 226, ал. 3 ГПК](#). По отношение на него правата на възискателя 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 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 възискателя. Това следва от обстоятелството, че установените с изпълнителното основание права на възискателя не обвързват третото лице, за разлика от хипотезата на [чл. 523, ал. 2 ГПК](#), където такава обвързаност се предполага на основание [чл. 226, ал. 3 ГПК](#). Затова третото лице, придобило владението върху имота преди завеждането на делото, не може да се ползва от предвидената в [чл. 523, ал. 2](#) и в [чл. 524 ГПК](#) защита, а и няма интерес от същата. Правото да обжалва въвода по реда на [чл. 435, ал. 5 ГПК](#) е предоставено само на третото лице, което е било във владение на имота преди предявяването на иска, решението, по който се изпълнява. 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. Пропускането на срока за обжалване на извършения въвод не води до санирането му, тъй като в този случай третото лице може да предяви владелчески иск по [чл. 75](#) или по [чл. 76 ЗС](#) срещу възискателя. Това сочи, че 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 длъжника във владение, а ако направи това, извършеното действие е незаконосъобразно и подлежи на отмяна по силата на [чл. 435, ал. 5 ГПК](#). След като поради съществуващата законова забрана въводът не може да бъде извършен, той не може да бъде отлаган по реда на [чл. 523, ал. 2 ГПК](#), тъй като отлагане е възможно само по отношение на действия, които могат да бъдат извършени. Това води до неприложимост на предвидената в [чл. 523, ал. 2](#) и [чл. 524 ГПК](#) защита в случаите, когато третото лице е установило владението върху имота преди завеждането на делото, по което е постановено изпълняваното решение. От съществуващата между двете алинеи на [чл. 523 ГПК](#) връзка следва, че от защитата по [чл. 523, ал. 2](#) и [чл. 524 ГПК](#) могат да се ползват не всички трети лица, а само тези, по отношение на които въводът може да бъде извършен по силата на ал. 1.

В настоящия случай от твърденията на молителя, както и от представените доказателства, в т. ч. и нотариален акт № 117 от 19.06.2018 г., том I, рег. № 4434, дело № 110 от 2018 г. се установява, че същият е придобил владението върху процесния имот най-късно на 19.06.2018 г. а искът, въз основа на който е постановено решение и е издаден изпълнителен лист, подлежащ на изпълнение по процесното изпълнително дело, е предявен по-късно – на 03.12.2018 г. Ето защо, по отношение на С. А. е недопустимо да се осъществява принудително изпълнение въз основа на този изпълнителен лист. Действията по изпълнение срещу третите лица, установили владение върху имота преди предявяване на иска, решението по който се изпълнява, са незаконосъобразни и защитата на молителя в този случай следва да се реализира чрез обжалване на осъществения въвод във владение по реда на [чл. 435, ал. 5 ГПК](#), евентуално чрез предявяване на владелчески иск, поради което съдът намира, че подадената молба е недопустима и следва да бъде оставена без разглеждане.

Водим от гореизложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ молба с вх. № 17452 от 19.01.2024 г. на

С. А. с искане за спиране на изпълнението по изпълнителен лист № 565 от 13.12.2023 г. издаден по гр. д. № 2499/2022 по описа на САС по изп. д. № 20237880400954 по описа на ***, рег. № 788, район на действие СГС.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчването му на молителя С. А..

Съдия при Софийски районен съд: _____