

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 10478

гр. София, 20.10.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-III-B**, в закрито заседание на двадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Николай Димов

Членове: Велина Пейчинова  
Ивелина Симеонова

като разгледа докладваното от Ивелина Симеонова Въззивно частно гражданско дело № 20221100509888 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 577, вр. чл. 274 – чл. 279 ГПК.

Образувано е по частна жалба на Н. В. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, подадена чрез адвокат Н.Б. - С., против определение № 1318/19.08.2022 г. на съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е отказано заличаването на възбрана, вписана при АВ с вх. № 81163/19.12.2016 г., том 22, акт 44, наложена от ЧСИ с рег. № 783, по молба вх. № 62178/19.08.2022 г. на частния жалбоподател.

Обжалваният акт се счита за незаконосъобразен и неправилен, постановен в противоречие с разпоредбата на чл. 433, ал. 4 ГПК, поради което се моли за неговата отмяна и заличаването на възбраната. Излагат се съображения, че молителят е придобил процесния имот след проведена публична продажба и въз основа на постановление за възлагане по изпълнително дело № 2410/2018 г. по описа на ЧСИ Р.Ч., с рег. № 925 при КЧСИ, влязло в законна сила на 31.12.2020 г. и вписано при АВ-София с вх. № 162/06.01.2021 г., том 1, акт 39, поради което и по силата на чл. 433, ал. 4 ГПК е легитимиран да иска заличаване на наложената възбрана. Сочи се съдебна практика на ВКС в тази връзка. Претендират се разноси.

При разглеждане на жалбата по същество, настоящият съдебен състав намира от фактическа страна следното:

С постановление с изх. № 8230/08.12.2020 г. за възлагане на недвижим имот, влязло в законна сила на 31.12.2020 г., вписано в Служба по вписванията, гр. София, с вх. рег. № 162/06.01.2021 г., том I, акт № 39, издадено по изпълнително дело № 20189250402410/2018 г. на ЧСИ Р.Г.-Ч. с рег. № 925 на КЧСИ, с район на действие – СРС, недвижим имот, представляващ ½ идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 32216.2340.114, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с.

Иваняне, район Банкя, с площ от 900 кв. м., с предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, стар идентификатор 32216.2340.3, номер по предходен план: 3, квартал: 42, парцел: XXVI, при съседни по кадастралната карта: ПИ с идентификатор 32216.2340.50, ПИ с идентификатор 32216.2340.46, ПИ с идентификатор 32216.2340.105, ПИ с идентификатор 32216.2340.103, ПИ с идентификатор 32216.2340.115, ПИ с идентификатор 32216.2340.113, е възложен на частния жалбоподател и купувач по публичната продан – Н. В. Н..

Видно от постановление с изх. № 7473/15.12.2016 г. на ЧСИ И.Ч. с рег. № 783 на КЧСИ, с район на действие – СРС, вписано с вх. рег. № 81163/19.12.2016 г., том XXII, акт № 44 на Служба по вписванията, по изпълнително дело № 20167830400004/2016 г. е наложена възбрана върху горепосочения недвижим имот за задължения на Б.С.С., ЕГН \*\*\*\*\* към „Уникредит Булбанк“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*.

Със заявление с вх. № 62178/19.08.2022 г. Н. В. Н. е поискал заличаване на наложената възбрана, вписана при АВ с вх. рег. № 81163/19.12.2016 г., том XXII, акт № 44 на СВ – София.

За да постанови обжалвания отказ, съдията по вписванията е приел, че съгласно чл. 31, ал. 1 ПВ вписването на възбраните се заличава по писмено нареждане на учреждението или длъжностното лице, което е наложило възбраната или пред което е представена гаранцията или обезпечението. Констатира, че в конкретния случай не е представено писмено нареждане за заличаване от частния съдебен изпълнител, наложил възбраната и поради липсата на акт, изпълняващ изискванията на чл. 31 ПВ, като се е позовал и на разрешенията, дадени в ТР № 1 от 10.07.2018 г. по тълк. д. № 1/2015 г. на ОСГТК на ВКС, е постановил обжалвания отказ.

При така установената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Частната жалба е подадена в срок, срещу подлежащ на обжалване акт, от легитимирано лице и е допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е основателна.

В т. 3 от ТР № 1 от 10.07.2018 г. по тълк. д. № 1/2015 г. на ОСГТК на ВКС бе прието, че вписаните по изпълнително дело възбрани не се заличават след провеждане на публичната продан на възбранения имот, освен в изрично предвидените от закона случаи /един от които е чл. 433, ал. 3 ГПК/ и че след влизане в сила на постановлението за възлагане, придобилият собствеността купувач и всеки последващ приобретател на имота може да поиска заличаване на вписаната възбрана по изпълнението, но само ако тя не му е противопоставима и не брани права. За да приеме, горното, ОСГТК на ВКС изхожда от това, че заличаването на възбраната има обратно действие - след заличаването все едно, че възбрана никога не е била вписана. Поради това действие на заличаването на възбраната, след като бъде заличена, заинтересованите лица няма да могат да се позоват на защитното действие на чл. 452, чл. 453 и чл. 496, ал. 2, предл. 2 ГПК, тъй като вписана възбрана вече няма. Има обаче хипотези, при които купувачът от публичната продан, вискателят и другите присъединили се по изпълнителното дело кредитори продължават да се нуждаят от защитното действие на вписването на възбраната и след извършване на публичната продан -

за периода от вписване на възбраната до нейното заличаване, например, когато в този период длъжникът е прехвърлил имота на трето лице. В тези случаи вписаната възбрана продължава да брани права и след извършването на публичната продажба, поради което ОСГТК на ВКС е приело, че не следва да бъде заличавана.

След приемането на горното тълкувателно решение е извършена законодателна промяна, която изрично урежда въпроса какво е действието на заличаването на възбраната. Приета е нова разпоредба - чл. 433, ал. 4 ГПК /ДВ, бр. 100 от 20.12.2019 г./, съгласно която вдигането на запорите и заличаването на възбраните по отношение на имуществата, продадени в хода на изпълнителното производство, има действие занаяпред. Тоест, с това ново законодателно разрешение изрично се запазва действието на възбраните в периода от вписването им до тяхното заличаване. Това означава, че се запазва поредността на вписванията и съответно противопоставимостта на правата на купувача по публичната продажба, на вискателя и на присъединилите се кредитори по изпълнителното дело спрямо правата на лица, вписали актове след вписването на възбраната, независимо че по-късно тя е заличена.

Съгласно практиката на ВКС по тълкуването на новата правна норма /така например определение № 72 от 28.04.2020 г. по ч. гр. д. № 532/2020 г. на ВКС, I г. о., определение № 211 от 17.12.2020 г. по ч. гр. д. № 3222/2020 г., II г. о., определение № 65 от 10.04.2020 г. по ч. гр. д. № 596/2020 г. на ВКС, I г. о./, целта на възбраната е да запази възбранения имот от изменение, повреждане и унищожаване, както и от разпоредителни сделки, до изнасянето му на публична продажба и удовлетворяване на паричното вземане на вискателя и присъединилите се кредитори от цената на продадения имот. Тази цел се обезпечава с разпоредбите на чл. 451, чл. 452, чл. 453 и чл. 496, ал. 2, предл. 2 ГПК. Целта на възбраната се постига с приключване на публичната продажба на възбранения имот, влизане в сила на възлагателното постановление и заплащането на цената или част от нея на вискателя или извършване на разпределение между вискателите на тази цена. Новата разпоредба на чл. 433, ал. 4 ГПК е гаранция, че действието на възбраната ще се запази от нейното вписване до приключването на публичната продажба на възбранения имот, независимо от последващото ѝ заличаване. Запазването на възбраната след публичната продажба не е оправдано, тъй като тя е изпълнила функциите си. При настъпване на нови факти след заличаване на възбраната /например, последващо придобиване на същия имот от длъжника или прогласяване на недействителност на публичната продажба по реда на чл. 496, ал. 3 ГПК/ вискателят има възможност да впише нова възбрана, както и да предприеме други действия за защита на своите права /например предявяване на иск по чл. 135 ЗЗД за отмяна на увреждащите действия на длъжника, в случай че такива бъдат извършени след заличаването на възбраната/.

В посочената съдебна практика, която изцяло се споделя от настоящия съдебен състав, е даден недвусмислен и положителен отговор на въпроса дали след влизане в сила на новата разпоредба на чл. 433, ал. 4 ГПК /ДВ, бр. 100 от 20.12.2019 г./, следва да бъдат заличавани по искане на купувача от публичната продажба, вписаните възбрани по изпълнително дело, по което възбранения имот е изнесен на публична продажба и продажбата е извършена /с влязло в сила постановление за възлагане/.

С обжалваното определение на съдията по вписванията към Софийски районен съд са формирани изводи, които противоречат на практиката на ВКС по изложения по-горе въпрос, по който е било допуснато касационно обжалване. Поради това, атакуваното определение се явява неправилно и следва да бъде отменено. Молителят Н. В. Н. се легитимира като купувач по публична продажба в проведено изпълнително производство с влязло в сила постановление за възлагане. Ето защо той е легитимиран да иска вдигане на наложената възбрана върху придобития от продавката недвижим имот /1/2 идеална част/, като заличаването ѝ съгласно чл. 433, ал. 4 ГПК ще има действие за в бъдеще.

С оглед изложените съображения, обжалваното определение следва да бъде отменено като неправилно и делото да се върне на съдията по вписванията за вписване на заличаване на възбраната.

Във връзка с претенцията на молителя за присъждане на разноски следва да се посочи, че се касае за акт, постановен в охранително едностранно производство, по което разноските са за сметка на молителя /чл. 541 ГПК/. Не е налице насрещна страна, която да бъде осъдена да заплати разноските на молителя и той следва да ги понесе, така, както ги е направил.

Мотивиран от горното, Софийски градски съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ** определение № 1318/19.08.2022 г. на съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е отказано заличаването на възбрана, вписана при Агенция по вписванията с вх. № 81163/19.12.2016 г., том 22, акт 44, наложена от ЧСИ с рег. № 783, по молба вх. № 62178/19.08.2022 г. на частния жалбоподател.

**ДА СЕ ИЗВЪРШИ** заличаване на възбрана, вписана при Агенция по вписванията с вх. № 81163/19.12.2016 г., том 22, акт 44, наложена от ЧСИ с рег. № 783, с постановление с изх. № 7473/15.12.2016 г., върху недвижим имот - 1/2 идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 32216.2340.114, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Иваняне, район Банкя, с площ от 900 кв. м., с предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, стар идентификатор 32216.2340.3, номер по предходен план: 3, квартал: 42, парцел: XXVI, при съседи по кадастралната карта: ПИ с идентификатор 32216.2340.50, ПИ с идентификатор 32216.2340.46, ПИ с идентификатор 32216.2340.105, ПИ с идентификатор 32216.2340.103, ПИ с идентификатор 32216.2340.115, ПИ с идентификатор 32216.2340.113.

**ВРЪЩА ДЕЛОТО** на съдията по вписванията при Софийски районен съд да извърши необходимите действия по заличаване на възбраната.

Определението е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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