

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 748

гр. София, 17.03.2023 г.

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ**, в закрито заседание на седемнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Кристина Филипова  
Даниела Христова

като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно частно гражданско дело № 20231000500729 по описа за 2023 година

Производство по чл.278 вр.чл. 435 ал.4 ГПК.

Образувано е по депозирана от З. П. Ш., С. Д. Н. и Л. В. М. - купувачи на недвижим имот, изнесен на публична продажба срещу определение №11309/08.11.2022г. постановено по ч.гр.д. № 6358/22г. по описа на СГС, ГО, IV д въззивен състав, с което е оставена без разглеждане жалбата им срещу действията по изпълнението, изразяващи се в отказ на ЧСИ М. Б., рег. № \*\*\*, с район на действие СГС, обективиран в Съобщение изх.№ 30297/10.05.2022г. да извърши въвод във владение в самостоятелен обект в сграда - втори жилищен етаж, с идентификатор № 68134.1930.395.1.2, находящ се в гр. \*\*\*, кв. „\*\*\*\*“, ул. „\*\*\*\*“ №\*\*\*, както и да им предаде изготвеното постановление за възлагане.

Определението е било съобщено на жалбоподателите на 11/12.01.2023г. и 19.01.2023г.

Частната жалба срещу това определение е била депозирана на 18.01.2023г. т.е. преди изтичане на преклузивния едноседмичен срок за обжалване на същото.

Жалбоподателите З. П. Ш., С. Д. Н. и Л. В. М. изтъкват факта, че законът прави разграничение между „купувач“ и „трето лице“ и всяко автоматично приравняване на двете фигури е неправомерно и неправилно. Съгласно чл.496 ал.1 ГПК. когато лицето, обявено за купувач по чл.492-494 ГПК внесе в срок дължимата сума, съдебният изпълнител възлага имота с постановление. От момента на влизане в сила на постановлението, купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота. Правата, които трети лица са придобили върху имота, не могат да бъдат противопоставяни на купувача, ако тези права не могат да се противопоставят на вискателя. Считат, че „купувач“ не е лице, което автоматично следва да се приравнява на „трето лице“, особено във фазата след заплащане на

сумата, с която това лице е спечелило наддаването. „Обявяването на купувач е действие, което е насочено към лицето, което е спечелило наддаването, прилагайки най-високата цена. С обявяването на купувач не настъпва вещното действие на изпълнителния способ, тъй като все още не е налице влязло в сила постановление за възлагане. Ако обявеният купувач е трето лице за изпълнителното производство и плати остатъка от цената в срок, съдебният изпълнител му издава постановление за възлагане. С влизането му в сила настъпва вещният ефект и купувачът придобива собствеността върху имота.“ Т.е., когато е издадено постановление за възлагане, макар и не влязло в сила, не може да бъде напълно завършен фактическият състав на публичната продажба - не може да настъпи вещноправният-транслативен ефект на продажбата. След заплащане на цената обаче, този купувач, макар и неособственик, придобива облигационни права т.е може да бъде приравнен на вискателя в тази фаза на процеса - той не е просто трето лице, а лице, което доброволно е решило да встъпи в този процес, като плати обявената цена за посочения имот. След плащането на цената купувачът се суброгира в правата на вискателя вкл. и в правата му по чл.435 ГПК. Това следва от систематичното тълкуване на посочените по-горе норми на закона, а и такава е житейската и правна логика. Посочват, че в конкретния случай, публичната продажба е приключила успешно на 19.02.2021г. и постановлението за възлагане е от 01.03.2021г. Следователно, повече от година след приключване на публичната продажба и надлежно внасяне от КУПУВАЧА на продажната цена в размер на 143 030 лева, купувачът все още е лишен от достъп и ползване на имота. Молят да бъдат въведени в имота и да им бъде предоставено Постановлението за възлагане на имота, което е влязло в сила.

**Съдът като взе предвид изложените от страните доводи и представените доказателства намира частната жалба за редовна и допустима, а разгледана по същество – същата е неоснователна.**

Изпълнителното производство е образувано от вискателят „Юробанк България“ АД срещу длъжниците В. С. Н. и М. Г. Ф..

В периода от 18.01.2021г. до 18.02.2021г. е проведена публична продажба на недвижим имот, собственост на В. С. Н. и М. Г. Ф., обявена по надлежния ред с Обявление по изп.д, 20208380404703 по описа на ЧСИ М. Б., рег. № \*\*\* за 2020г. изх. №00612/07.01.2021г. и в частност-на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1930.395.1.2. В резултат на наддавателната процедура на 19.02.2021г. за купувач са обявени жалбоподателите З. П. Ш., С. Д. Н. и Л. В. М.. В изпълнение на чл.496 ал.1 ГПК, с уведомление за възлагане на недвижим имот, изх. № 18005/01.01.2021 на ЧСИ М. Б., рег. № \*\*\* на КЧСИ, по изп.дело 20208380404703, КУПУВАЧЪТ е уведомен, че на 01.03.2021г. е изготвено постановление за възлагане на недвижимия имот - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.130.395.1.2 на купувач Л. В. М., З. П. Ш. и С. Д. Н. за сумата от 143 030 лева. Цената е надлежно платена от купувачите.

Междувременно на 04.03.2021г. по изп.дело е постъпила молба от Е. С. Н. (стр.184 - 186, том IV), с приложена Обезпечителна заповед, издадена на 04.03.2021г. по гр. д.№ 12241/2020 г. на СГС, ГО, 18 с-в, за спиране на изпълнителните действия, по отношение на

1/2 ид. част от гореописаните имоти, по отношение на които е налице висящ спор за собственост. Въз основа на получената обезпечителна заповед ЧСИ Б. е постановил спиране на делото по отношение на процесната 1/2 идеална част, считано от 05.03.2021 г.

Постановлението за възлагане е обжалвано с частна жалба от длъжниците В. С. Н. и М. Г. Ф., която е оставена без уважение с Решение от 27.04.2021г. по възз.гр.д.№ 4824/2021 на СГС, ГО - I състав, като решенето е окончателно.

Със съобщение от 05.03.2021г. на ЧСИ на основание чл.432, ал.1, т.1 вр.чл.397 ал.1 т.3 ГПК, купувачите са уведомени, че изп.д. № 20208380404703 е спряно с постановление за спиране от 05.03.2021г. по отношение на <sup>1</sup>/<sub>2</sub> идеална част от самостоятелен обект в сграда - партерен етаж в сграда изградена в поземлен имот 68134.1930.395, първи етаж с идентификатор 68134,1930,395.1.1., втори жилищен етаж с идентификатор 68134.1930.395.1:2. въз основа на издадена от СГС обезпечителна заповед. Гражданското дело, по което е наложена възбраната върху посочените идеални части, все още не е приключило с влязло в сила решение.

СГС изрично е посочил, че жалбата относно действията на ЧСИ по отказ да се извърши въвод във владение и да се предостави постановлението за възлагане е процесуално недопустима. Това действие на ЧСИ не е сред предвидените, спрямо които е допустим съдебен контрол за законосъобразност, съгласно чл.435 ГПК, тъй като не е същинско изпълнително действие. Затова жалбата е оставена без разглеждане.

***Настоящата съдебна инстанция споделя напълно изводите на първостепенния съд с оглед наведените в жалбата пред САС доводи.*** В разпоредбата на чл. 435 от ал. 1 до ал.

5 от ГПК изрично е посочено кои са подлежащите на обжалване действия на съдебния изпълнител, както и кои лица и при какви условия могат да обжалват тези действия.

Изброяването в чл.435 ГПК на подлежащите на обжалване действия на съдебния изпълнител е изчерпателно и поради това действия на съдебния изпълнител, които не са посочени в него не подлежат на съдебен контрол по пътя на обжалването. Съществуването на правото на жалба е абсолютна предпоставка и то от рода на положителните такива за упражняването на същото и надлежното подаване на жалбата. Липсата на това право води до недопустимост на жалбата, а оттам и на образуването въз основа на нея производство.

Съгласно чл.435 ал.4 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, а ал.5 постановява, че въвод във владение на недвижим имот може да се обжалва само от трето лице, което е било във владение на имота преди предявяване на иска, решението по който се изпълнява. Ако пропусне срока за обжалване, третото лице може да предяви владелчески иск.

***Спорен по делото е въпросът дали купувачът от публична продан е трето лице по смисъла на чл.435 ал.4 ГПК.***

**Първо** - изпълнението по делото е било спряно по силата на обезпечителна заповед,

издадена от СГС, в срока за обжалване на постановлението за възлагане, поради което последното не може да влезе в сила до възобновяване на изпълнението и изтичане на съответните срокове, независимо от факта, че цената е платена. Наведените доводи за плащане на цената от купувачите са правно ирелевантни към влизане в сила на постановлението. Постановлението не може да влезе в сила, въпреки че изпълнението е спряно само за 1/2 ид. част от имота, тъй като предмет на проданта е целия имот и възлагателният акт е издаден по отношение на целия имот. В този смисъл и предоставянето му от страна на съдебния изпълнител е невъзможно, доколкото на вписване подлежи само влязло в сила постановление и то за целия имот.

**Второ** - в действащия ГПК законодателят изчерпателно е изброил качествата на лицата в изпълнителното производство или засегнатите от него, на които се признава процесуалното право на жалба срещу конкретни и лимитативно посочени действия на съдебния изпълнител. Правото на жалба е предоставено само на определен кръг лица, на изчерпателно посочени основания, което изключва разширителното тълкуване на относимите разпоредби.

В случая принудителните действия по изпълнителното дело са предприети за удовлетворяване на парично вземане на вискателя - приложими са правилата на Част пета, Дял втори от ГПК - Изпълнение на парични вземания, а не тези на Дял трети - Изпълнение на непарични вземания, Глава четиредесет и седма - Принудително отнемане на вещи. Съгласно чл.498 ГПК купувачът се въвежда във владение на имота от съдебния изпълнител, въз основа на влязлото в сила постановление за възлагане, след като представи удостоверения за платените такси за прехвърляне на имота и за вписване на постановлението за възлагане. Според, ал. 2 на чл.498 ГПК въводът се извършва срещу всяко лице, което се намира във владение на имота, като последното може да се брани само с иск за собственост. От цитираната норма е видно, че между нея и разпоредбата на чл.435 ал.5 ГПК е налице съществена разлика относно основаниято, от което произтича изпълняемото право, и на субектите, в полза на които се осъществява изпълнителното действие въвод във владение.

В хипотезата на чл.435 ал.5 ГПК предмет на изпълнението е изпълняемо право, обективизирано в издаден в полза на вискателя изпълнителен лист, което ограничава приложното ѝ поле само до случаите, при които неудовлетвореното притезание е правото на вискателя да получи владението върху имота, респ. да бъде въведен по принудителен ред във владение на същия, признато с влязлото в сила решение, въз основа на което е издаден изпълнителния титул. Само в този случай изпълняемото право, предмет на принудителното изпълнение, е в конкуренция с владението, което завареното в имота трето лице е установило върху него преди предявяването на иска, решението по който се изпълнява. Поради това законът признава на последното правото да се защитава с жалба против предприетото принудително изпълнение на неудовлетвореното притезание, идентично по обем с фактическото състояние, установено върху същия имот от страна на третото лице.

В хипотезата на чл.498 ГПК основаниято за извършване на въвода не е изпълнителен лист, а влязло в сила постановление за възлагане, което по изрично разпореждане на закона - чл.498

ГПК подлежи на изпълнение относно предаването на владението на придобития на публична продан недвижим имот, без да е необходим опосредяващ акт на съда или издаден въз основа на такъв изпълнителен лист. Различен е и субектът, в чиято полза се осъществява въвода - в хипотезата на чл.435 ал.5 ГПК това е вискателят, чието право да бъде въведен във владение е обективизирано в изпълнителния лист, въз основа на който е образувано изпълнителното дело, а в тази на чл.498 ГПК - **приобретателят на изнесен на публична продан недвижим имот, комуто той е възложен с влязло в сила постановление, независимо дали участва в същото изпълнително производство и в друго процесуално качество. В този случай съобразно чл.489 ал.2 ГПК искът за собственост е единственият процесуален способ за защита на третото лице срещу осъществения в полза на приобретателя въвод.**

Тъй като Обезпечителна заповед, издадена на 04.03.2021 г. по гр. д.№ 12241/2020 г. на СГС, ГО, 18 с-в, за спиране на изпълнителните действия, по отношение на 1/2 ид. част от гореописаните имоти е издадена един месец преди процесното възлагателно Постановление да е влязло в сила на 27.04.2021г. (при постановяване на решението на СГС, ГО, с което е оставена без уважение подадената от длъжника жалба срещу законосъобразността на Постановлението за възлагане), то последното не може да влезе в сила респ. все още не представлява пряко изпълнително основание в полза на купувача по публичната продан срещу всяко лице, което се намира във владение на чуждия имот (именно след влизане в сила на Постановлението за възлагане купувачът придобива всички права, които длъжникът е притежавал върху имота, вкл. и правото на собственост върху него - арг. чл.496 ал.2 ГПК).

По силата на това постановление за възлагане възникват процесуални отношения между купувача на публичната продан и съдебния изпълнител и между съдебния изпълнител и длъжника, които имат за цел да бъде осъществена защитата на правото на купувача като собственик на имота да получи владението върху него (в тази насока - решение № 87/22.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 659/2015 г., ГК, 3 ГО). Затова в производството по чл.498 ГПК **именно купувачът е процесуално легитимиран да поиска провеждането му, поради което само в него той има качеството на вискател.** Съответно, затова купувачът би имал право да обжалва отказ на ЧСИ да извърши въвода при условията на чл. 435, ал. 1, т. 1, предл.2 ГПК., ако Постановлението за възлагане е влязло в сила.

Постановлението за възлагане влиза в сила след като изтече срока по чл.436 ГПК за обжалването му, респ. след като постъпилите жалби са приети от съда за неоснователни. Ако в срока за обжалване на постановлението за възлагане изпълнителното производство бъде спряно по разпореждане на съда, включително и в производство за обезпечение на иск, спирането поражда действието по чл.61 ал.1 ГПК. След като до отмяна на спирането и възобновяване на производството сроковете не текат, то и постановление за възлагане, постановено в изпълнително производство, което е спряно в срока за обжалване по чл.436 ГПК, **не може да влезе в сила до момента, в който изпълнителното производство не бъде възобновено и не изтече оставащата към момента на спирането част от срока./така решение** № 56 от 24.04.2018 г. по гр. д. № 2339/2017 г. на ВКС, II гр. о., по

реда на чл.290 ГПК/. В настоящия случай срокът за влизане в сила на възлагателното постановление е спрял да тече респ. не е настъпило неговото вещно-прехвърлително действие. А това означава, че купувачите все още не могат да се легитимират с правата на вискателя по смисъла на чл.435 ал.1 т.1 ГПК т.е. не са легитимират да обжалват отказа на ЧСИ.

**Трето** - именно затова въвод във владение на имота не е осъществен, а изп.производство е спряно въз основа на съдебен акт - обезпечителна заповед на СГС. Следователно не е налице подлежащо на атакуване действие на ЧСИ, а на съда. Определението на СГС с което се допуска обезпечение подлежи на обжалване от всяко трето заинтересовано лице вкл. от купувачите на имота, в лицето на жалбоподателите.

Такава е не само страната в обезпечителния процес, но и всяко трето лице, чиято правна сфера е накърнена от допуснатата обезпечителна мярка, съгласно разясненията в т. 6 от ТР № 6/2013 г. на ОСГТК. Същото е легитимирано не само да обжалва определението, с което е допуснато обезпечението, ако интересът за това е обоснован, но и да направи искане за отмяна по реда на чл.402 ГПК. Това правило означава, че и третото лице може да получи отмяна на обезпечението при условията на чл.402 ал.2 ГПК. В този смисъл е и трайната практика на ВКС (Определение № 502 от 17.11.2016 г. по ч.д. № 1630/2016г., I т. о. на ВКС; Определение № 210 от 10.07.2015г. по ч.т.д.№ 684/2015г., II г.о. на ВКС; Определение № 22 от 12.01.2016 г. по ч. т. д. № 3667/2015 г.).

В жалбата си жалбоподателят се позовава на чл.435 ал.2 т.6 ГПК и твърди, че понеже е встъпил в правата на длъжника като купувач на имота съгласно чл.496 ал.2 ГПК, има право да обжалва отказа на съдебния изпълнител да го въведе във владение на имота, т.е. да приключи принудителното изпълнение. Въззивният съд не споделя това становище, тъй като разпоредбата предвижда придобиване на правата, които длъжникът е имал върху имота, а не правото му да обжалва действията на съдебния изпълнител по реда на чл.435 ал.2 ГПК. Тази разпоредба е приложима при конкуренция на правото на собственост на купувача, придобил имота на публичната продан и правото на собственост, което трето лице твърди да притежава върху същия имот. Конкуренцията между тези права може се разреши в исково производство като се отчита доколко правата на третото лице са противопоставими на вискателя по изпълнителното дело с оглед вписаните възбрани върху имота, но не и в рамките на изпълнителното производство, а настоящото е част от него.

С оглед на изложеното, подадената от купувача на публичната продан жалба против отказа на съдебния изпълнител да го въведе във владение на имотите се явява недопустима за разглеждане по същество и следва да бъде оставена без разглеждане. Окръжния съд е достигнал до същия извод, поради което обжалваното определение следва да бъде потвърдено.

Воден от изложеното, съдът

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** определение №11309/08.11.2022г. постановено по ч.гр.д. №6358/22г. по описа на СГС, ГО, IV д въззивен състав, с което е оставена без разглеждане жалбата на З. П. Ш., С. Д. Н. и Л. В. М. - купувачи на недвижим имот, изнесен на публична продан срещу действията по изпълнението, изразяващи се в отказ на ЧСИ М. Б., рег. № \*\*\*, с район на действие СГС, да извърши въвод във владение в самостоятелен обект в сграда - втори жилищен етаж, с идентификатор № 68134.1930.395.1.2, находящ се в гр. \*\*\*, кв. „\*\*\*“, ул. „\*\*\*“ № \*\*\*, и да им предаде изготвеното постановление за възлагане.

**Определението** е окончателно.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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