

РЕШЕНИЕ

№ 2576

гр. София, 29.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-Д, в закрито заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Здравка Иванова

Членове: Цветомира П. Кордоловска
Дачева
Теодора Иванова

като разгледа докладваното от Теодора Иванова Въззивно гражданско дело № 20221100509634 по описа за 2022 година

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

Образувано е по жалба, подадена от Х. П. К., чрез адв. П.В., срещу разпореждане, обективизирано в протокол от 18.07.2022 г. по изп.д. № 20228410401172 по описа на ЧСИ Н.М., с което е отказано извършване на въвод във владение в недвижим имот: апартамент № 94, находящ се в блок № **** етаж, кв. „Зона Б-5“, ул. „****“, гр. София. Твърди се, че въводът във владение е следвало да бъде извършен, тъй като третото лице Р.Р.Х., намерено в присъдения имот, не е придобило владението на имота преди завеждане на делото, по което е издадено изпълнителното решение. Твърди се, че представеният от третото лице Р.Х. предварителен договор от 30.05.2012 г. за покупко-продажба на гореописания недвижим имот, сключен между длъжника по изпълнителното дело П.Г.Д. и намереното в имота трето лице Р.Р.Х., има симулативен характер, че същият е сключен с цел осуетяване на насрочения въвод във владение, че е антидатиран и неавтентичен. Твърди се, че със същия е била предадена само фактическата власт, не и владението върху апартамента, както и че продавачът по предварителния договор П.Д. нямал право да прехвърли владението върху целия имот, тъй като бил собственик само на идеална част от него.

В срока по чл. 436, ал. 3 ГПК е подадено възражение от третото лице по изпълнителното дело Р.Р.Х., с което се иска жалбата да бъде оставена без уважение. Твърди се, че Р.Х. е не само владеец на имота, но и собственик на същия от 01.06.2022 г. въз основа на изтекло десетгодишно давностно владение, както и че на 07.07.2022 г. предявил

установителен иск за собственост по чл. 124, ал. 1 ГПК срещу взискателя Х. К. и длъжника П.Д. за признаване за установено, че е собственик на процесния апартамент по давност, по който е образувано гр.д. № 136901/2022 г. по описа на СРС, 25 състав. Поддържа, че действията на съдебния изпълнител са съобразени с чл. 523, ал. 1 ГПК, както и с т. 1 на ТР № 3/2017 г. по т.д. 3/2015 г. на ОСГТК, ВКС.

В мотивите по обжалваните действия ЧСИ Н.М. поддържа неоснователност на жалбата. Излага, че съгласно разпоредбата на чл. 523, ал. 1 ГПК и тълкувателната практика на ВКС съдебният изпълнител може да въведе във владение взискателя срещу третото лице само ако се увери, че владението е придобито след завеждане на делото по което е издадено изпълняваното решение, какъвто не бил настоящият случай, както и че от предвидената в чл. 523, ал. 2 и чл. 524 ГПК защита може да се ползва само третото лице, придобило владението след завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение. Сочи, че съдебният изпълнител не разполага с правомощието да се произнася по направените с жалбата оспорвания на автентичността и достоверността на датата на предварителния договор за покупко-продажба на имота, както и по спора дали П.Д. е притежавал само идеална част от имота към сключване на предварителния договор.

Софийският градски съд, като обсъди доводите на страните и прецени данните по делото, прие следното:

Жалбата е подадена в срок, от процесуално легитимирано лице и срещу подлежащ на обжалване акт на съдебния изпълнител (чл. 435, ал. 1, т. 1 ГПК), поради което се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно чл. 523, ал. 1 ГПК 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. Това трето лице не може да бъде обвързано от силата на пресъдено нещо и осъдителното действие на влязлото в сила решение, съгласно чл. 226, ал. 3 ГПК. По отношение на него правата на взискателя 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. В случай че при въвода съдебният изпълнител намери в имота трето лице, различно от длъжника по изпълнението, е длъжен 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. 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 взискателя. Третото лице, установило владение върху имота преди предявяване на иска, по който е постановено изпълняваното решение, не разполага със средствата за защита предвидени в чл. 523, ал. 2 и чл. 524 ГПК. В този смисъл са разясненията дадени в т. 1 на Тълкувателно решение № 3 от 10.07.2017 г. на ВКС по т. д. № 3/2015 г., ОСГТК.

В съответствие с така дадените разяснения, съдебният изпълнител, след като при въвода е намерил в имота третото лице Р.Х., е извършил проверка дали същият е държател или владеец на имота и откога упражнява фактическата власт върху апартамента. Проверката е извършена въз основа на представените от страните писмени доказателства, от съдържащите се в изпълнителното производство документи и от непротиворечивите твърдения, съдържащи се в писмените изявления на вискателя, длъжника и третото лице. От същите е установено, че на 29.05.2012 г., въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на П.Д. срещу Х. К., П.Д. е въведен във владение на процесния имот. На 30.05.2012 г. П.Д. сключва предварителен договор с Р.Х. за покупко-продажба на процесния имот, в който договор изрично е посочено, че при подписването му е предадено на купувача и владението върху апартамента. На 07.07.2022 г. третото лице Р.Х. е предявил установителен иск за собственост по чл. 124, ал. 1 ГПК срещу вискателя Х. К. и длъжника П.Д. за признаване за установено, че е собственик на процесния апартамент по давност, по който е образувано гр.д. № 136901/2022 г. по описа на СРС, 25 състав. Тези обстоятелства се установяват и от доказателствата, приложени към жалбата по чл. 435, ал. 1, т. 1 ГПК, както и от изявленията на страните в жалбата и писмените възражения. Въз основа на тези данни е направен изводът, че третото лице е владеец на имота, както и че владението е установено преди предявяване на иска, по който е постановено изпълняваното решение. Този извод е обективиран и обоснован в мотивите на обжалваното разпореждане, съдържащо се в протокол от 18.07.2022 г. по изп.д. № 20228410401172 по описа на ЧСИ Н.М..

Законосъобразна е преценката на съдебния изпълнител, че същият не е оправомощен да преценява основателността на направените от вискателя възражения за антидатиране и неавтентичност на предварителния договор за покупко-продажба, както и на довода на третото лице, че е придобило собствеността на имота на основание чл. 79, ал. 1 ЗС. Същите биха могли да бъдат разгледани само в рамките на едно исково производство. По същите причини споровете за автентичността на предварителния договор и за достоверността на датата му, както и спорът за собственост върху имота не биха могли да се разрешат и в производството по чл. 435 ГПК.

Като неоснователна частната жалба следва да бъде оставена без уважение.

С оглед на горното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ подадената от Х. П. К., чрез адв. П.В., жалба срещу разпореждане, обективирано в протокол от 18.07.2022 г. по изп.д. № 20228410401172 по описа на ЧСИ Н.М., с което е отказано извършване на въвод във владение в недвижим имот: апартамент № 94, находящ се в блок № **** етаж, кв. „Зона Б-5“, ул. „****“, гр. София. Определението не подлежи на обжалване.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____