

# РЕШЕНИЕ

№ 347

гр. Ямбол, 13.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XVII СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Димчо Г. Димов

при участието на секретаря С. С. М.  
като разгледа докладваното от Димчо Г. Димов Гражданско дело № 20232330100608 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по искова молба от „Бул Реалтор“ ЕООД гр. Ямбол, против „Репродуктор по свиневъдство“ АД – с. К., обл. Я..

С исковата молба се твърди, че ищцовото дружество е придобило процесният имот, подробно описан и индивидуализиран в ИМ и конкретно 1/3 ид.ч. от него от лицето А. Я. М., който на свой ред го бил закупил от ЧСИ - И. Х. на публична продажба съгласно Постановление от 20.07.2022 г. по изпълнително дело № \*\*\*\*\*, вписано в Агенцията по Вписванията вх. рег. № \*\*\*/20.07.2022, акт № \*\*\* том \*\*\*. С исковата молба ищеца твърди, че след справка в имотния регистър установил, че за въпросния имот има сключен договор за аренда на земеделски земи между арендодателите Б. С. Б. и Д. Т. Б., последната, която била длъжник по горесцитираното изпълнително дело и ответното дружество в качеството на арендатор. Поддържа се, че въпросният договор за аренда не е противопоставим на ищца с оглед разпоредбата на чл.496, ал.2, във вр. с чл. 453, т.5 от ГПК, като се излагат подробни аргументи в тази насока. Поддържа се, че въпросният договор за аренда, в частта, с която длъжникът Д. Т. Б. отдала под аренда 1/3 ид.ч. от процесния имот не е противопоставим на ищцовото дружество, поради което се поддържа, че ответникът владее процесната част без правно основание и следва да го предаде на ищеца. На следващо място се сочи, че тъй като ищеца има сключени договори за наем за процесната ид.част от него, по които следва да изпълни задължението си и да предаде владението на собствената му 1/3 ид.ч. възниква и правния интерес от предявяване на ревандикационен иск срещу ответника за предаване владението върху процесната 1/3 ид.ч. от нивата.

Претендира се от съда да постанови решение, с което да признае за установено по

отношение на ответното дружество, че ищцовото дружество е собственик на 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор № 35609.65.27, с площ от 10,129 кв.м. по КК и КР на с. К. обл. Я., в местност „\*\*\*“ с трайно предназначение на терена – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята при неполивни условия – трета, с номер по предходен план – \*\*\* при граници и съдеди: № 35609.65.208, 35609.65.38, 35609.65.28 и 35609.65.201, както и да бъде осъдено ответното дружество да предаде на ищеца владението върху процесната 1/3 ид.ч. от ПИ.

С срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от ответника, с който не се оспорва, че ищцовото дружество е придобило право на собственост върху 1/3 ид.ч. от процесната нива в м. „\*\*\*“ чрез извършена покупко-продажба от нотариус № \*\*\*, с район на действие РС – гр. Я.. Оспорва се предявеният иск в частта, в която се иска ответното дружество да предаде владението върху процесната 1/3 ид.ч. от земеделската земя. Счита се, че в тази му част искът е неоснователен и недоказан, като се излагат подробни практически и правни съображения в тази насока.

Въз основа на подробно изложените правни аргументи се иска от съда да постанови решение, с което да отхвърли предявеният иск в обжалваната част, като неоснователен и недоказан, с произтичащите от закона последици.

В съдебно заседание за ищцовото дружество в качеството на процесуален представител по пълномощие се явява адв.В. К. АК Я., чрез когото в хода на делото по същество ис допълнително депозиран по делото писмени бележки се поддържа исковата претенция.

В съдебно заседание за ответното дружество се явява в качеството на процесуален представител по пълномощие адв.Х. К. от АК Я. чрез когото в хода на делото по същество се поддържа, че исковата претенция е неоснователна. Сочи се че с възлагането на имота в изпълнителното производство същото не приключва, а приключва с въвод във владение от съдия-изпълнителя на купувача и едва след това може да възникне право на иск по чл.108 ЗС. Поддържа се че след като от купувача по публичната продан А. М. не е поискан въвод, следва да се приеме, че същия се е съгласил владението от ответника, поради което и не може последващ купувач да се позовава на защита в изпълнителното производство, по което въобще не е страна. По делото са депозиран и писмени бележки от ответника с които и на подробно изложените в тях съображения се поддържа, че предявеният иск е неоснователен и недоказан.

**След преценка твърденията на страните и събраните по делото доказателства, съдът приема за установено от фактическа страна следното:**

По делото са ангажирани като писмени доказателства: зав. копие на нотариален акт за дарение на недвижим имот № \*\*\*, том 1, рег. № \*\*\*, дело № \*\*\*/20.02.2023 г. на С. М. – нотариус с район на действие РС – Я., зав. копие на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*, том 1, рег. № \*\*\* дело № \*\*\*/20.02.2023 г. на С. М. – нотариус с район на действие РС – Я., зав. копие на Постановление за възлагане на недвижим имот от

01.07.2022 г. по изп.дело № \*\*\*\*\*, зав. копие на удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх. № \*\*\*\*\*/15.02.2023 г. на Община „Т.“ Дирекция „Местни данъци и такси“, зав. копие на скица № \*\*\*\*\*/07.12.2022 г. на СГКК – гр. Я., зав. копие на договор за делба на наследствени недвижими имоти от 09.12.2008 г., зав. копие на нотариален акт за дарение на недвижим имот № \*\*\* том II, рег. № \*\*\*, дело № \*\*\*22.03.2018 г. на Т. Д. – Нотариус № \*\*\* с район на действие съдебния район на РС – гр. Я., зав. копие на Постановление за налагане на възбрана от 28.10.2013 г., зав. копие на Справка № \*\*\*/23.02.2023 г. чрез отдалечен достъп по данни за имот за вписване, отбелязване и заличавания в Служба по Вписванията гр. Я. за периода от 01.01.1995 г. до 23.02.2023 г. по електронна партида № \*\*\* от 18.11.2013 г., зав. копие на договор за аренда на земеделска земя от 26.05.2022 г., зав. копие на Актуално състояние на „Репродуктор по свиневъдство“ АД към 01.03.2023 г. на ТРРЮЛНЦ, зав. копие на Актуално състояние на „Бул Реалтор“ ЕООД към 01.03.2023 г. на ТРРЮЛНЦ; зав. копие на договор за аренда на земеделска земя от 26.05.2022 г., зав. копие на договор за аренда от 01.11.2012 г., зав. копие на преводно нареждане от 12.09.2014 г., зав. копие на преводно нареждане от 25.09.2015 г., зав. копие на преводно нареждане от 09.09.2016 г., зав. копие на договор за аренда на земеделска земя от 06.03.2017 г., зав. копие на платежно нареждане от 07.09.2021 г., зав. копие на преводно нареждане от 17.09.2020 г., зав. копие на преводно нареждане от 05.09.2018 г., зав. копие на преводно нареждане от 16.09.2019 г., зав. копие на преводно нареждане от 07.11.2022 г., зав. копие на преводно нареждане от 07.11.2022 г., зав. копие на преводно нареждане от 07.11.2022 г., зав. копие на удостоверение за наследници на Т. В. Н. изх. № \*\*\*14.04.2022 г., зав. копие на заповедно съобщение изх. № \*\*\*/23.10.2013 г. и зав. копие на съобщение от ЧСИ И. Х. до „Репродуктор по свиневъдство“ АД, изх. № \*\*\*/07.10.2022 г.; договори за наем, съответно с вх. рег. № \*\*\*/21.02.2023 г., вх. рег. № \*\*\*/21.02.2023 г. и вх. рег. № \*\*\*/21.02.2023 г.; изп.д. № \*\*\*\*\*.

Видно от така събраните писмени доказателства се установява, че:

Пред ЧСИ К. Д. П. с рег.№ \*\*\* с район на действие СГС е било образувано изп.дело № \*\*\*\*\* по издаден изпълнителен лист от 19.07.2013 год. по реда на чл.417 ГПК въз основа заповед за изпълнение на парично задължение № \*\*\*/18.07.2013 год. издадена по ч.гр.дело № \*\*\*/2013 год. по описа на ЯРС, с който лицата Д. Т. Б. ЕГН \*\*\*\*\* и С. Д. Б. ЕГН \*\*\*\*\* са осъдени да заплатят солидарно на „Райфайзенбанк“ /България/ ЕАД сумата от 4411,11 лева – главница, 814,32 лева – редовна лихва, 371,17 – наказателна лихва. С постановление на ЧСИ от 28.10.2013 год. е била наложена възбрана по изпълнителното дело върху недвижими имоти собственост на длъжника Д. Т. Б., след които и процесния: Нива, находяща се в местността „\*\*\*“ с площ 10,130 дка, трета категория, съставляваща имот № \*\*\*\*\* по плана за земеразделяне на землището на с.К., \*\*\*, общ.Т., обл.Я..

Впоследствие изпълнителното дело е било прехвърлено на ЧСИ И. Х. с рег.№ \*\*\* с район на действие ОС Я., пред когото е било образувано изпълнително дело № \*\*\*\*\* С протокол за обявяване на купувач от 17.06.2022 год. на ЧСИ И. Х. за купувач на 1/3 ид.ч. от процесния имот е обявено лицето А. Я. М.. С постановление на ЧСИ за възлагане на

недвижим имот от 01.07.2022 год. 1/3 ид.ч. от процесния имот е възложен върху А. Я. М. ЕГН \*\*\*\*\*.

С договор за дарение обективиран в нотариален акт № \*\*\*, том 1, рег.№ \*\*\*, дело № \*\*\* от 20.02.2023 год., А. Я. М. е дарил на ищцовото дружество 1/30 ид.ч. от процесния поземлен имот, а с договор за продажба обективиран в нотариален акт № \*\*\*, том 1, рег.№ \*\*\* дело \*\*\* от 20.02.2023 год. е перхвърлили собствеността на 9/30 ид.ч. от процесния имот на ищцовото дружество, и двата нотариални акта на нотариус С. М. с рег.№ \*\*\* на НК, с район на действие Районен съд Я..

С договор за аренда на земеделска земя от 26.05.2022 год. длъжника по изпълнителното дело – Д. Т. Б. и лицето Б. С. Б., в качеството на арендодател са предоставили на ответното дружество за временно и възмездно ползване за производство на земеделска продукция процесния поземлен имот за срок от десет стопански години, считано от 01.10.2022 год. до 30.09.2032 год. Договорът за аренда е бил вписан в Служба по вписванията гр.Я., вх.рег.№ \*\*\*\*\*/26.05.2022 год., акт№ \*\*\*, том 2.

Между страните не е спорно, че ищцовото дружество е собственик на 1/3 ид.ч. от процесната нива, както, и, че към момента процесната 1/3 от процесния имот се държи от ответника по делото.

Спорно между страните е дали процесния договор за аренда е противопоставим на купувача по публичната продан, а оттук дали е противопоставим на последващия приобретател на съответната идеална част от имота - „Бул Реалтор“ ЕООД.

**При така установената фактическа обстановка и предвид отделяне на спорното от безспорното между страните, съдът прави следните правни изводи:**

Според чл.453, т.5 ГПК на вискателя и на присъединилите се кредитори по изпълнителното дело не могат да се противопоставят договори за наем и аренда, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на възбранения недвижим имот. Целта на изпълнителното производство при изпълнение, насочено върху недвижим имот за удовлетворяване на подлежащо на изпълнение парично вземане на кредитора е притежаваният от длъжника имот да бъде продаден по предвидения в ГПК ред, като получената от проданта сума да послужи за удовлетворяване претенцията на вискателя. За да бъде постигната тази цел и за да бъде предотвратена възможността длъжникът да се разпорежи с имуществото си, лишавайки по този начин вискателя от възможността да получи дължимата престация, процесуалния закон предвижда непротивопоставимост спрямо вискателя, а оттам съгласно чл.496, ал.2 ГПК и на лицето, придобило правото на собственост върху принадлежащия на длъжника имот след извършването на публичната продан, на определени актове на длъжника, извършени след налагането на възбраната. На вискателите, както и на лицето придобило правото на собственост върху принадлежащия на длъжника имот след извършване на публичната продан са непротивопоставими само извършените от длъжника след налагането на възбраната актове на разпореждане с имуществото, срещу което е насочено изпълнението.

Разпоредбите на чл.453 ГПК, чл.496, ал.2 ГПК и чл.498, ал.2 ГПК установяват непротивопоставимост и уреждат правните последици на извършените от длъжника актове само по отношение правото на собственост, гарантирайки осъществяване на публичната продан и правото на купувача да придобие собствеността.

След налагането на възбрана длъжникът запазва правото на собственост върху имота, но няма право да се разпорежда с него, а само право да извършва действия на обикновено управление, доколкото правото му да извлича ползите от имота, включително да получава гражданските плодове, не е ограничено. Поради това приложение по отношение на сключените от него договори за наем на имота в подобна хипотеза следва да намери разпоредбата на чл.229, ал.2 ЗЗД, съгласно която лицата, които могат да извършват действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Тази разпоредба следва да намери приложение и при сключен договор за аренда, доколкото съгласно пар.1 от ПЗР на ЗАЗ за неуредените в този закон въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство, като се приеме, че лице, което може да извършва само действия по обикновено управление на земеделска земя, не може да сключва договор за аренда за срок, по-голям от минимално установения в чл.4 ЗАЗ.

В разпоредбите на чл.451, ал.1 ГПК и чл.452, ал.1 и ал.2 ГПК изрично е посочено, че се забранява на длъжника да се разпорежда с възбранения имот. По аргумент от противното на длъжника не е забранено да управлява имота. Следователно той може да сключва договори за обикновено управление на имота и тези договори няма да са относително недействителни спрямо кредитора по изпълнителното дело и присъединените кредитори. Длъжникът има право да събира гражданските плодове от него – наемна цена или арендни плащания. И това е така, тъй като кредитора има интерес от това длъжника да получава парични доходи или да обработва земята си, за да извлича ползите от нея, и от полученото да погасява дълга си. Кредиторът има възможност да поиска от съдебния изпълнител да наложи заповест върху паричното вземане на длъжника спрямо наемателя или арендатора по реда на чл.450, ал.2 и ал.3 ГПК и чл.507 ГПК, като в този случай от получаване на заповестното съобщение третото лице /наемател или арендатор/ ще трябва да изпълнява задължението си директно по изпълнителното дело.

Следва още да се посочи, че вписаните договори за аренда не могат да възпрепятстват настъпване на вещния ефект на постановлението за възлагане, издадено в полза на купувача от публичната продан. Следва да се съобразяват и интересите на арендаторите, като техните права следва да бъдат отчитани при търсене на баланс в отношенията между лицата, като тяхното положение не трябва да се влошава вследствие на предприетите изпълнителни действия от съдебния изпълнител и промяната на собствеността върху имота след публичната му продан.

В този ред съдът намери, че в случаите когато договорът за аренда е вписан след възбраната, той отново е задължителен за кредитора по изпълнителното дело, а оттук и за купувача от публичната продан, **ако се квалифицира като сделка на обикновено управление**, а при квалифициране на договора като сделка на разпореждане, той отново би

бил задължителен, но само за срок от три години за договор за наем – чл.229, ал.2 ЗЗД, и за срок от пет години при договорите за аренда на земеделска земя – чл.4 ЗАЗ във вр. с пар.1 ПЗР на ЗАЗ.

Наред с горното следва да се посочи и още, че липсват установени по делото фактически данни купувача по публичната продан да се е противопоставил на държането на процесните идеални части от недвижимия имот от страна на ответника, респ. да е поискал въвод по изпълнителното дело или след като е придобил имот с облигационна тежест да е водил исков процес като предяви осъдителен иск срещу арендатора, поради което и следва да се приеме, че от момента на влизане в сила на постановлението за възлагане купувачът по публичната продан е встъпил като страна по вписания по-рано договор за аренда.

Последващото прехвърляне на собствеността върху съответните идеални части от недвижимия имот от купувача по публичната продан на ищцовото дружество е извършено също след вписване на договора за аренда. Противопоставимостта на договора спрямо последващ собственик на имота е част от правното действие на вписването на договора за аренда. Тази противопоставимост при договора за аренда се изразява в заместване в арендното правоотношение на праводателя (бившия собственик на арендувания имот) от неговия правопреемник (последващия собственик на арендувания имот). Съгласно чл. 17, ал. 2 ЗАЗ, ако договорът за аренда е бил вписан преди вписването на акта за прехвърляне на собствеността върху арендувания имот, приобретателят замества своя праводател като страна по договора за аренда. В този случай заместването в арендното правоотношение настъпва независимо от това дали арендуваният имот е предаден във фактическата власт на арендатора.

Съгласно чл.108 ЗС, собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което е владее или държи без да има основание за това.

Безспорно ответното дружество арендатор се явява държател на процесните идеални части от недвижимия имот, които са собственост на ищцовото дружество, но с оглед гореизложеното съдът намира, че същите се държат от ответника на годно правно основание – Договор за аренда на земеделска земя от 26.05.2022 год.

Ето защо така предявения от ищеца против ответника ревандикационен иск се явява неоснователен и като такъв следва да се отхвърли.

#### **По разноските:**

При този изход на делото и на осн.чл.78, ал.3 ГПК ответникът има право на разноски в пълен размер, като следва ищецът да бъде осъден да заплати на ответника 1 500 лева заплатено възнаграждение за един адвокат.

Съдът намира направеното от ищцовата страна възражение за прекомерност на заплатеното от ищцата адвокатско възнаграждение в размер на 1500 лева за неоснователно.

Съгласно чл.36 от Закона за адвокатурата, адвокатът има право на възнаграждение за своя труд, като размерът на възнаграждението се определя в договор между адвоката и клиента, и този размер трябва да бъде справедлив и обоснован и не може да бъде по-нисък

от предвидения в наредба на Висшия адвокатски съвет размер за съответния вид работа.

Предвид разпоредбата на чл.7, ал.5 от Наредба № 1 от 09.07.2004 год., в конкретния случай предвидения минимален размер на адвокатското възнаграждение е 1500 лева.

При това положение и като съпоставя двете величини – на минималното предвидено в Наредба №1/2004 год. и на заплатеното адвокатско възнаграждение, съдът намира, че последното не надхвърля стойността на правните усилия, необходими за защита интересите на ответника, и не се явява прекомерно съобразно правната и фактическата сложност на делото и съобразено с предвидения минимален размер на адвокатското възнаграждение в Наредбата.

На изложените мотиви и на основание чл.235 ГПК, ЯРС

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на „Репродуктор по свиневъдство“ АД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: с.К., общ.Т., обл.Я., ул.“Извънрегулация“ №1, представлявано от законния представител Г. Т. Б., че „Бул Реалтор“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.Я., \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Я. А. М., е собственик на 1/3 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор № 35609.65.27 с площ 10129 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.К., общ.Т., обл.Я., в местността „\*\*\*\*“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване:нива, категория на земята при неполивни условия-трета, с номер по предходен план – \*\*\* при граници и съседни: 35609.65.208; 35609.65.38; 35609.65.28; 35609.65.201.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „Бул Реалтор“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.Я., \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Я. А. М. против „Репродуктор по свиневъдство“ АД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: с.К., общ.Т., обл.Я., ул.“Извънрегулация“ №1, представлявано от законния представител Г. Т. Б., **иск, с който на основание чл.108 ЗС**, се иска да бъде осъден „Репродуктор по свиневъдство“ АД да предаде на „Бул Реалтор“ ЕООД владението върху 1/3 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор № 35609.65.27 с площ 10129 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.К., общ.Т., обл.Я., в местността „\*\*\*\*“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване:нива, категория на земята при неполивни условия-трета, с номер по предходен план – \*\*\* при граници и съседни: 35609.65.208; 35609.65.38; 35609.65.28; 35609.65.201.

**ОСЪЖДА**, на основание чл.78, ал.3 ГПК, „Бул Реалтор“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.Я., \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Я. А. М. **ДА ЗАПЛАТИ** на „Репродуктор по свиневъдство“ АД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: с.К., общ.Т., обл.Я., ул.“Извънрегулация“ №1, представлявано от законния представител Г. Т. Б., **сумата от 1 500,00 лева** – разноски по делото.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд Ямбол в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Ямбол:** \_\_\_\_\_