

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 399

гр. гр.Несебър, 05.04.2023 г.

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Нина Р. Моллова Белчева

при участието на секретаря Маринета Д. Шаренкова като разгледа докладваното от Нина Р. Моллова Белчева Частно гражданско дело № 20222150101251 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 524ГПК и е образувано по повод молбата на „М.К.“ ЕООД, ЕИК 200037***, представлявано от С.Н., с искане за спиране изпълнението по извършване на въвод във владение по изп.д. № 20228030400894 по описа на ЧСИ Таня Маджарова с район на действие БОС, и даване на молителя на едноседмичен срок за завеждане на иск. Заявява се, че соченото изп.д. е образувано по повод издаден изпълнителен лист по 2158/2022 г. по описа на БРС, с който „О.“ ООД, ЕИК 102123***, е осъдено да предаде владението на „О.-Р.“ ЕООД, ЕИК 206158***, върху самО.оятелен обект в сграда с идентификатор 51***.***.***.*.*** по КККР на гр. Несебър, с административен адрес в гр. Несебър, ул.Първа, № 1, ет.1, с предназначение на обекта- игрална зала. Върху този имот бил насрочен въвод във владение за 05.10.2022 г. В молбата се сочи, че молителят упражнявал фактическата власт върху имота, по силата на договор за наем, сключен на 05.12.2019 г., с наемодател- длъжника по изп.д., което съглашение изключвало правата на вискателя. Това било така, тъй като договора за наем на молителя предшествал по дата договора за наем на „О.-Р.“ ЕООД, поради което първия по време бил първи по право. В този смисъл се моли да бъде спряно изпълнението по извършване на въвод във владение по изп.д. № 20228030400894 по описа на ЧСИ Таня Маджарова с район на действие БОС, и даване на молителя на едноседмичен срок за завеждане на иск.

Длъжникът „О.“ ООД счита молбата за основателна.

Вискателят „О.-Р.“ ЕООД изразява становище за неоснователно. на искането.

Съдът, след като се запозна със становището на страните, разгледа събрания по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира така подадената молба за недопустима по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 523 ГПК, ако съдебният изпълнител намери присъдения недвижим имот във владение на трето лице и ако се увери, че това лице е придобило

владението на имота след завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение, той въвежда вискателя във владение на имота. Ал.2 казва, че ако третото лице заявява върху присъдения имот права, които изключват правата на вискателя, съдебният изпълнител отлага изпълнението и дава на третото лице тридневен срок да поиска от районния съд спиране на изпълнението.

Съобразно пО.ановките на т.1 от ТР № 3/2015 от 10.07.2017 год. на ОСГТК на ВКС, предпО.авките, при които този въвод е допустим, са посочени в ал.1 на чл. 523 ГПК. От тълкуването на същата следва, че за да може да се извърши такъв въвод, са необходими две кумулативно съществуващи предпО.авки. Първата от тях е съдебният изпълнител да намери имота във владение, а не в държане на трето лице, различно от длъжника. Втората от тях е това владение да е придобито след завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение. За извършването на въвода е необходимо едновременно наличие и на двете условия, поради което, ако третото лице е придобило владението преди завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение, въвод не може да бъде извършен.

В настоящият случай молителят обосновава правата си върху имота, предмет на въвода, с договор за наем. Същият действително носи дата преди датата на образуване на делото, по което е бил издаден изпълнителния лист. Безспорно е обаче в правната теория и съдебна практика, че наемателят е единствено държател, но не и владеец на наетия имот, тъй като по договора за наем на наемателя се предО.авя единствено ползването на имота за определено време срещу възнаграждение, след което той дължи връщането му на наемодателя. Това, че в договора е посочено, че се предава владението на имота, а в сочения такъв от 05.12.2019 г. е посочено, че наемателя се намира във владение по силата на предходен договор за наем /чл.3.2./, не променя този извод. С факта на сключване на договора за наем наемодателя продължава да владее имота, но чрез наемателя, т.е. длъжника по изп.д. продължава да е владеец на имота /виж Определение № 260693 от 2.04.2021 г. на ОС- Бургас по в.ч.гр.д.№ 264/2021 г./. Ето защо между наемодател и наемател възникват само облигационни отношения, поради което молителя, в качеството си на държател на имота, не разполага с възможнО.та и правата по чл. 523, ал. 2 и чл. 524 ГПК. Това е така, тъй като ал.1 на чл.532 ГПК сочи, че защита се дава само на лице, което е придобило владението на имота, но не и държането на същия. В този смисъл „М.К.“ не съставлява и трето лице по смисъла на чл.523 от ГПК, тъй като имота продължава да се владее от длъжника, макар и чрез молителя. Цитираната защита се дава на лице, което няма отношения нито с вискателя, нито с длъжника. Само при такива противопО.авия на права закона е дал възможнО.та на съдебния изпълнител да не извърши въвода, като даде срок на това трето на страните по изп.д. лице да установи правата си, и то само ако е придобило правата си преди завеждане на делото, по което се извършва изпълнение. Това е така, понеже съдебният изпълнител не е компетентен да разреши този възникнал пред него спор за права в рамките на изпълнителното производство.

С оглед на така изложеното съдът намира, че неправилно ЧСИ е спрял въвода и е дал срок на молителя да поиска спиране по реда на чл.524 ГПК. Последният разполага

единствено с възможността да защити правата, които претендира, че има, по общия исков ред, но не притежава активна процесуална легитимация по реда на глава 47 ГПК.

Мотивиран от горното, Несебърският районен съд

ОПРЕДЕЛИ:

О.АВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ молбата на „М.К.“ ЕООД, ЕИК 200037***, представлявано от С.Н., за спиране изпълнението по извършване на въвод във владение по изп.д. № 20228030400894 по описа на ЧСИ Таня Маджарова с район на действие БОС, и даване на молителя на едноседмичен срок за завеждане на иск.

Определението подлежи на обжалване пред БОС в едноседмичен срок от уведомяването на страните за изготвянето му.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____