

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 164

гр. Б. , 10.02.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – Б., ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в  
закрито заседание на десети февруари, през две хиляди двадесет и първа  
година в следния състав:

Председател:	Катя Бельова
Членове:	Лилия Масева Анета Илинска

като разглежда докладваното от Анета Илинска Въззивно частно гражданско  
дело № 20201200501162 по описа за 2020 година

И за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по частна жалба на „Л.” ЕООД с ЕИК \*,  
седалище и адрес на управление: град С., община С., район Т., улица „И.Д.” № 11, ет. 1,  
ап. 1. представлявано В.М.Г., чрез адвокат М.К., вписана в Адвокатска колегия - Б., с  
адрес на адвокатската кантора: град Р. улица „Б.р.” № 14 против ПРОТОКОЛНО  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 503588 от 10.09.2020 година, постановено по гр. д. № 554/2020  
година по описа на Районен съд – Р. с което съдът е прекратил производството по  
делото поради недопустимост на предявената от жалбоподателя молба с правно  
основание чл. 523, ал. 2 от ГПК.

Твърди се с жалбата, че неправилно съдът е приел, че „Л.” ЕООД няма  
качеството на трето лице по смисъла на чл. 523, ал. 2 от ГПК. Исковата молба,  
решението по която се изпълнява принудително по изпълнителното производство по  
изп. дело № 269/20020 година по описа на ЧСИ Г.Ц., с рег. № 702, с район на действие  
Окръжен съд - Б., била депозирана близо 6 месеца след предаване на държането на  
хижа „Б.” на „Л.” ЕООД. При това положение съдебното решение, постановено между  
взискателя и длъжника, било непротивопоставимо на трети лица, каквото в конкретния  
случай се явявало дружеството - жалбоподател. Искът по чл. 524, ал. 1 и ал. 2 ГПК  
следвало да бъде насочен и срещу дружеството - жалбоподател, в качеството му на  
наемател и държател на съответния туристически обект. Ето защо тези трети лица,  
каквото било и „Л.” ЕООД, следвало да се приравнят на третите лица, които заявяват  
права преди подаване на исковата молба, доколкото в случая последната не би могла да  
му бъде противопоставена.

Предвид горното, „Л.” ЕООД имало правен интерес от депозиране на молбата  
по чл. 523, ал. 2 от ГПК.

На второ място се сочи, че при извършването на въвода по изп. дело №  
269/20020 година, ЧСИ сам бил преценил, че намиращото се в обекта лице „Л.” ЕООД  
има правата по чл. 523, ал. 2 от ГПК и с нарочен протокол е дал срок за депозиране на

молба и инициране на производство по чл. 524 от ГПК.

Навежда се и довод, че неправилно съдът е счел, че „Л.” ЕООД няма качеството на трето лице, тъй като не заявява собственически права. Действително разпоредбата на чл. 523, ал. 2 от ГПК урежда за защита правата на собственик и касае собственика, а не държателя на имота, но в настоящото производство никой от страните не заявявала собственически права. И двете страни, и молителя „Л.” ЕООД и възискателя „Х.” ЕООД, били наематели на туристическия обект хижа „Б.”. И двете страни черпели правата си на база облигационни отношения, а не на вещноправни такива.

В случай, че „Х.” ЕООД заявявало собственически права, следвало да се осъществи въвод във владение на признат собственик срещу наемател, безспорно това трето лице нямало да има право да се ползва от предвидената в чл. 523, ал. 2 и чл. 524 ГПК защита. В конкретния случай обаче длъжникът по изпълнителното дело бил осъден да предаде държането, а не владението върху имота. В тази връзка и двете страни в настоящото производство черпели правата си на база на едно и също основание, а именно на наемно правоотношение. Предвид този факт, при преценяване на правата, които заявявало третото лице по чл. 523, ал. 2 от ГПК, следвало да се вземат предвид и правата, които притежавал възискателя по изпълнително производство. Така Районният съд, би стигнал до други правни изводи и би уважил молбата.

Твърди се още, че обжалваното определение е постановено при грубо нарушение на процесуалните правила. Съдът постановил същото без да бъдат изслушани страните по същество, както и да се произнесе по направените искания и възражения в съдебното заседание.

Отправено е искане, съдът да постанови определение, с което да отмени като неправилно ПРОТОКОЛНО ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 503588 от 10.09.2020 година, постановено по гр. д. № 554/2020 година по описа на Районен съд -Разлог и се произнесе по същество.

В законовия срок е постъпил писмен отговор по постъпилата частна жалба от „Х.” ЕООД – гр. Б., с който се иска същата да бъде оставена без уважение като неоснователна. Навеждат се конкретни доводи за липсата на правен интерес от предявяване на молбата.

Не е постъпил писмен отговор по жалбата от ТУРИСТИЧЕСКО ДРУЖЕСТВО „В.” – гр. Б..

Частната жалба е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна, в рамките на законоустановения срок по чл.275, ал.1 от ГПК и срещу обжалваем съдебен акт по смисъла на чл.274, ал.1, т.1 от ГПК.

Разгледана по същество, частната жалба е неоснователна, поради следните съображения:

За да извърши проверка за законосъобразност на обжалваното определение на първоинстанционния съд съобразно компетентността си, въззивната инстанция намира за установено следното от фактическа страна:

Районен съд – Разлог е сезиран с молба по чл. 523, ал.2 ГПК от „Л.” ЕООД с

ЕИК \*, седалище и адрес на управление: град С., община С., район Т., улица „И.Д.“ № 11, ет. 1, ап. 1, представлявано В.М.Г. чрез Адвокат М.К., вписана в Адвокатска колегия - Б., с адрес на адвокатската кантора: град Р. улица „Б.р.“ № 14 **против „Х.“** ЕООД с ЕИК \*, седалище и адрес на управление: град Б., община Б., област Б., улица „Х.С.“ № 75, представлявано от Х.И.Д., тел. \* - **взискател** по изп. дело № 269/2020 година по описа на ЧСИ Г.Ц. с рег. № 702 и район на действие Окръжен съд - Б. и Сдружение **ТУРИСТИЧЕСКО ДРУЖЕСТВО „В.“** с ЕИК \*, седалище и адрес на управление: град Б., община Б., област Б., пл. „В.“ № 4, представлявано от Председателя на Управителния съвет Г.Л.К. - **длъжник** по изп. дело № 269/2020 година по описа на ЧСИ Г.Ц. с рег. № 702 и район на действие Окръжен съд – Б..

Молителят твърди, че :

- На **25.01.2013 година** между „Л.“ ЕООД, като **наемател** от една страна и **Сдружение „Б.т.с.“ (БТС) и Туристическо дружество „В.“**, от друга страна като **наемодател**, бил сключен договор за отдаване под наем на туристически обекти, собственост на БТС. В договора била уговорена възможността свободно и без съгласието на наемодателя да преотстъпва ползването на туристическите обекти или на част от тях на други лица, т.е. да бъдат **преотдавани под наем на трети лица (чл. 12 от Договора)**.
- В тази връзка на **01.05.2013 година** между „Л.“ ЕООД, в качеството си на **наемодател** и „Х.“ ЕООД в качеството си на **наемател**, бил сключен Договор за отдаване под наем на част от туристическия обект, а именно: хижа „Б.“, находяща се в НП „П.“, община Б., област Б., представляваща триетажна сграда, бунгала - 8 броя, външни тоалетни, мивки, складови и сервизни помещения и инвентар оборудване. Срокът на действие на договора бил **5 години**. За срока на действие на договора „Х.“ ЕООД изпълнявал своите задължения по заплащане на наемната цена и стопанисване на отдадения под наем обект. Всички плащания били извършени по банков път по банковата сметка на „Л.“ ЕООД.
- Докато действало наемното правоотношение между „Л.“ ЕООД и „Х.“ ЕООД, Управителния съвет на БТС предприел действия по изключването от регистъра на БТС на Туристическо дружество „В.“, на което било възложено стопанисването на туристическите обекти, собственост на БТС на територията на НП „П.“, поради нарушение на Устава на БТС. В тази връзка на **29.10.2015 година** бил подписан Договор за стопанисване и управление на туристическите обекти, предоставени от БТС на туристическо дружество между **Сдружение „БТС“ и Туристическо дружество „В.“** град Б.. С този договор БТС предоставил на ТД „В.“ за безвъзмездно ползване туристически обект хижа „Б.“, като в същия било уговорено, че наемането на туристическия обект от трети лица следва да става само с изричното съгласие на БТС.
- между дружество „Л.“ ЕООД, от една страна като **наемател** и **Сдружение „БТС“ и ТД „В.“** от друга страна като **наемодател**, на **30.10.2015 година** бил подписан нов договор за **отдаване под наем на туристически обект хижа „Б.“**.
- Към този момент част хижата се стопанисвала от „Х.“ ЕООД на основание сключения между договор през 2013 година, което не наложило прекратяването на същия и промяна на държането на туристическия обект.
- На **04.05.2018 година** между представителите на двете дружества „Л.“ ЕООД и „Х.“ ЕООД било подписано **Споразумение, с което срокът на действие на договора от 01.05.2013 година и стопанисването на хижа „Б.“ да продължи до 20.09.2018 година**. Споразумението било постигнато с оглед на обстоятелството, че туристическия сезон вече бил започнал и наемателят е приел резервации за летния сезон.

- Още в началото на месец септември 2018 година „Х.“ ЕООД предал държането на хижа „Б.“, ведно с всичко описано в договора като от този момент „Л.“ ЕООД започнало да стопанисва хижата.
- В началото на месец февруари 2019 година „Х.“ ЕООД предявило иск с правно основание чл. 76 от Закона за собствеността срещу Туристическо дружество „В.“, с който поискало от съда да осъди „ТД „В.“ да предаде на „Х.“ ЕООД държането на хижа „Б.“, находяща се в НП „П.“, община Б., област Б., представляваща масивна триетажна сграда, бунгала - 8 броя, външни тоалетни, мивки, складови и сервизни помещения и инвентар оборудване. По повод на така депозираната искова молба в Районен съд град Разлог е било образувано **гр. дело № 205/2019 година** по описа на Районен съд град Разлог. Делото приключило с постановяване на Решение 1252 от 09.03.2020 година **при признание на иска и при условията на чл. 237, ал. 1 от ГПК.** Въз основа на така постановеното решение бил издаден **изпълнителен лист в полза на „Х.“ ЕООД срещу ТД „В.“** за предаване на държането на хижа „Б.“, за което било образувано и изп. дело № 269/20020 година по описа на ЧСИ Г.Ц., с рег. № 702, с район на действие Окръжен съд - Б..
- Исковата молба, решението по която се изпълнява принудително по изпълнителното производство, била депозирана близо 6 месеца след предаване на държането на хижа „Б.“ на „Л.“ ЕООД. Твърди се, че съдебното решение, постановено между вискателя и длъжника, е непротивопоставимо на трети лица, каквото в конкретния случай се явявало дружеството - молител.
- Според молителя, съгласно решението по гр. дело № 205/2019 година по описа на Районен съд - Р. постановено при признание на иска, ТД „В.“, което е изключено от регистъра на БТС няма никакво отношение към туристическите обекти - собственост на БТС, е осъдено да предаде държането на отдадената под наем на Л. ЕООД за стопанисване хижа „Б.“, се счита, че дружеството притежава самостоятелни права върху имота, които изключват правата на вискателя. Отделно от това „Х.“ ЕООД бил образувал исковото производство срещу ответник, с който изобщо не е сключвал договор за наем и **не фигурирал като страна по сключения на 01.10.2016 година договор като наемодател**, за да може да отговаря по договора. Същото това ТД не било и във владение на туристическия обект нито към датата на сключване на договора 01.10.2016 година, нито към датата на образуване на делото, нито пък към момента на подаване на молбата в съда.
- дружество „Л.“ ЕООД имало валидно сключен Договор за наем на недвижим имот от 30.10.2015 година, а именно на туристически обект, представляващ хижа „Б.“ и къмпинг „Б.“, находяща се в НП „П.“, община Б., област Б., представляваща масивна триетажна сграда, стара хижа, лавка, бунгала - 12 броя, външни тоалетни, мивки, складови и сервизни помещения, инвентар, терен за къмпинг, съгласно приложена скица и в тази връзка влягане на инвестиции (финансови средства) от страна на „Л.“ ЕООД за реконструкция, модернизация, оборудване, обзавеждане и подобряване на цялостната инфраструктура на предоставения обект.
- Договорът бил сключен между „Л.“ ЕООД от една страна, в качеството му на наемател и Сдружение „Б.т.с.“ (БТС) и Туристическо дружество „В.“ от друга страна, като наемодател. Договорът е сключен при спазване на Правилника и реда за управление и стопанисване на имуществото на Сдружение „БТС“, съгласно който при отдаването под наем на туристически обекти, собственост на БТС следва да се подписват тристранни договори - между БТС и Туристическото дружество, което стопанисва и управлява туристическия обект (в конкретния

- случай ТД „В.”) от една страна, и наемателя от друга страна.
- Срокът на действие бил 10 (десет) години и същият бил влязъл в сила от датата на подписването му. След като е изтекло наемното правоотношение между „Л.” ЕООД и „Х.” ЕООД, за „Л.” ЕООД **оставал период за ползване на наетия туристически обект до 2025 година.**
  - **Твърди се и, че при образуването на исковото производство, „Х.” ЕООД основавало претенциите си на сключен директен договор със Сдружение „БТС” от 01.10.2016 година.** Този договор бил дублиращ и по отношение на него били предприети действия от страна на Управителния съвет на БТС за неговото анулиране и заличаване. Предвид обстоятелството, че Договорът от 01.10.2016 година между Сдружение „БТС” и „Х.” ЕООД е сключен директно само от „БТС” с наемателя, без да са спазени изискванията за стопанисването и управлението на туристическите обекти, **на 15.12.2016 година УС на БТС взело решение за анулиране (заличаване) на подписания дублиращ се договор от 01.10.2016 година за отдаване под наем на туристически обект хижа „Б.”.** Воденото съдебно производство по гр. дело № 205/2019 година по описа на Районен съд - Разлог представлявал симулативен процес и постановеното по него решение се явявало недопустимо.
  - Обосновава се правен интерес от установяването на наемното правоотношение, неговата валидност до 2025 година и правото да се държи туристически обект - хижа „Б.” до прекратяване на сключения между дружеството „Л.” ЕООД договор за наем с БТС и ТД „В.”, поради изтичане на срока или на друго основание. Твърди се и че са налице основания за спиране на изпълнението по изп. дело № 269/2020 година по описа на ЧСИ Г.Ц., с рег. № 702, с район на действие Окръжен съд - Б..

Отправя се искане за спиране на производството по изп. дело № 269/2020 година по описа на ЧСИ Г.Ц., с рег. № 702, с район на действие Окръжен съд - Б., за да реализира предвидената с разпоредбата на чл. 524 ГПК възможност да предяви установителен иск за правото да държи и ползва имота, туристически обект хижа „Б.”.

Молителят е представил писмени доказателства в подкрепа на твърдяните факти и е направил доказателствени искания.

С постъпилите отговори по молбата от Х. ЕООД се оспорва допустимостта и, с оглед твърдението, че молителят е държател на недвижимия имот, предмет на изпълнение.

С обжалваното определение, РС Разлог прекратил производството по делото като недопустимо. Като мотив, приел, че молителят „Л.” ЕООД, няма качеството на трето за изпълнението лице- владеец, заварено на мястото при извършване на въвода, направило възражение за наличие на противопоставими на вискателя права, за да е налице основание за прилагане на разпоредбата на чл. 523, ал.2 и чл. 524 от ГПК за отлагане на въвода и евентуалното му спиране.

Въззивният съд намира обжалваното определение за правилно.

Доводите на частния жалбоподател са неоснователни.

В разпоредбата на чл. 522, ал.1 от ГПК, която намира систематическото си място в Глава 41 „Принудително отнемане на вещи” на Дял Трети „Изпълнение на непарични притезания”, въводът във владение е дефиниран, като изпълнителен способ за удовлетворяване на притезанието на вискателя чрез принудително отнемане на

присъдената му недвижима вещ. С оглед на обстоятелството, че нормата изрично предвижда предмет на отнемането да е присъдена недвижима вещ, то за прилагането на този способ следва изпълнителното основание, с което е снабден вискателя да е влязло в сила съдебно решение или спогодба, с които да е признато непаричното му притежание, произтичащо от негово вещно право върху имота, от облигационно отношение във връзка с имота, или от владелческо право.

От твърденията на молителя, както и от приложения по делото протокол за въвод се установява, че на 01.07.2020 г. вискателят по изпълнителното дело Х. ЕООД е следвало да бъде въведен от ЧСИ във владение на процесния имот във връзка като кредитор, снабден с изпълнителен лист № 2222 от 06.06.2020 г. по гр.д. № 205/2019 г. на РС Разлог против длъжника ТД В., с който е осъдено, на основание чл.76 от ЗС, да предаде на вискателя държането на хижа Б., представляваща масивна триетажна сграда, бунгала - 8 броя, външни тоалетни, мивки, складови и сервизни помещения и инвентар оборудване.

По приложението на чл. 523 и 524 ГПК, е дадено разрешение с ТР по т. д. № 3/2015 г. на ОСГТК на ВКС. В съответствие с горното разпоредбата на чл. 522 ГПК предвижда, че въводът във владение се извършва в случаите, когато недвижимият имот се намира във владение на длъжника. Законът обаче не изключва възможността при извършването на въвода съдебният изпълнител да намери имота във владение на трето лице. В този случай е налице колизия между удостоверените с изпълнителния лист права на вискателя и евентуалните такива на третото лице. Тази колизия се разрешава с разпоредбата на чл. 523 ГПК. Същата е озаглавена "Въвод срещу трето лице", което води до извода, че в нея се урежда случая, при който се извършва въвод срещу трето лице, което е различно от длъжника по изпълнителния лист. Предпоставките, 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 предпоставки. 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. Затова в такъв случай законът е задължил съдебният изпълнител, в случай че при въвода намери в имота трето лице, различно от длъжника по изпълнението, да извърши проверка дали това лице има качеството на държател или на владелец и ако е налице второто - откога датира владението, като документираща начина, по който се е уверил в тези обстоятелства.

Видно от изготвения протокол от ЧСИ /л. 47 от делото/, въводът е отложен на осн. чл. 523 ал.2 ГПК, поради представен договор за наем, сключен на 30.10.2015 г. от страна на Л. ЕООД.

С молбата си до съда, Л. ЕООД не твърди да владее имота, а се позовава на наемни правоотношения.

Според чл. 68, ал. 1 и ал. 2 ЗС -владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи, лично или чрез друго, като своя, държането е упражняване на фактическа власт върху вещ, която лицето не държи като своя.

Като е намерен в имота от ЧСИ на основание наемен договор, молителят в това

производство е държател, а не владеец т.е. той е осъществявал фактическа власт за друго, а не я е упражнявал от свое име.

Както се посочи вече по-горе, съгласно приетото ТР, първата предпоставка е съдебният изпълнител да намери имота във владение, **а не в държане на трето лице**, различно от длъжника.

Държателят не може да се ползва от разпоредбата на чл. 523-524 ГПК.

При това положение настоящият състав намира, че не са налице предпоставките за разглеждане на искането на Л. ЕООД за спиране на изпълнението в хипотезата на чл. 524 от ГПК, тъй като в случая третото лице - молител в настоящото производство, нито твърди, нито установява самостоятелни права на владение върху недвижимия имот.

Макар и да навежда доводи, че има права, които да изключват правата на вискателя, тези права не могат да се заявяват по този ред и молителят не е бил процесуално легитимиран да иска спирането на изпълнението по реда на чл. 523 - 524 от ГПК. Не са допуснати от първоинстанционния съд твърдените процесуални нарушения от жалбоподателя. Молбата е разгледана в открито съдебно заседание, като съдът се е произнесъл по допускане на доказателствата.

С оглед на констатираната липса на абсолютна процесуална предпоставка за допустимост на искането за спиране на изпълнението, молбата следва да се остави без разглеждане, а производството по нея да се прекрати като недопустимо.

Воден от гореизложеното БЛОС намира, че правилно районният съд е прекратил производството по молбата като недопустимо. Следователно частната жалба срещу определението на РС Разлог следва да бъде оставена без уважение.

Така мотивиран, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частната жалба на „Л.“ ЕООД с ЕИК \*, седалище и адрес на управление: град С., община С., район Т., улица „И.Д.“ № 11, ет. 1, ап. 1, представлявано В.М.Г., чрез адвокат М.К., вписана в Адвокатска колегия - Б., с адрес на адвокатската кантора: град Р. улица „Б.р.“ № 14 против ПРОТОКОЛНО ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 503588 от 10.09.2020 година, постановено по гр. д. № 554/2020 година по описа на Районен съд – Р. с което съдът е прекратил производството по делото поради недопустимост на предявената молба с правно основание чл. 523, ал. 2 от ГПК.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване с частна касационна жалба в едноседмичен срок от връчването му на страната пред Върховния касационен съд при условията на чл. 280 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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