

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 152

гр. Котел, 13.06.2023 г.

РАЙОНЕН СЪД – КОТЕЛ в закрито заседание на тринадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С. Ил. Светославов

като разгледа докладваното от С. Ил. Светославов Гражданско дело № 20222210100451 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на „Бургаска Солна Компания“ ЕООД, ЕИК 030044643, със седалище и адрес на управление: с. Жеравна, общ. Котел, представлявано от К. С. С., чрез адв. М. Г. от АК Бургас, срещу С. К. С., ЕГН *****, и „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, ЕИК *****, с която се иска:

-прогласяване за нищожен на основание чл. 26 вр. чл. 152 от ЗЗД, а в условията на евентуалност за нищожен поради противоречие с добрите нрави и като привиден, договор за покупко-продажба, материализиран в НА № 197, том 1, рег. № 1214, нот. дело № 187/10.07.2019 г. на нотариус К. П., рег. № 667 с район на действие РС Котел;

- признаване за установено спрямо ответниците, че ответникът С. К. С. не е собственик на недвижим имот, находящ се в с. Жеравна, Община Котел, представляващ поземлен имот с идентификатор № 29283.501.641, по кадастрална карта и кадастралните регистри на с. Жеравна, одобрен със заповед РД-18-11300.03.2005 г. на ИД на АК, последно изменение със заповед № 18-6249-27.07.2018 г., площ от 507 кв. м., ниско застрояване, урбанизирана територия, ведно с построените в имота сгради.

- прогласяване за нищожен на договор за ипотека, материализиран в нотариален акт № 179, том 2, рег. № 2005, дело 386/18.11.2019 г. на нотариус К. П., рег. № 667 на НК, учредена върху описания по-горе имот.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор от ответника „Уникредит Булбанк“ АД. Разменени са и книжата от допълнителната искова молба, като е постъпил и допълнителен отговор.

Съдът следва да допусне за събиране представените с исковата молба и отговора писмени доказателства, като ищецът да заяви най-късно в първото съдебно заседание дали ще се ползва от оспорените от ответника „Уникредит Булбанк“ АД писмени доказателства. Основателно е и искането за изискване на преписи от посочените изпълнителни дела. Искането за събиране на гласни доказателствени средства е нередовно с оглед разпоредбата на чл. 156, ал. 1

от ГПК, тъй като не са посочени конкретните факти и обстоятелства, които ще се установяват.

Доказателствените искания на ответника са основателни и като такива следва да бъдат уважени. Искането за задължаване на ищеца да представи оригинал от оспорените по реда на чл. 193 от ГПК документи е заявено в условията на евентуалност, поради което произнасянето по него следва да бъде извършено в насроченото заседание.

Ръководен от гореизложените съображения, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА разглеждане на делото в открито съдебно заседание за 19.09.2023 г. от 13:30 часа, за която дата и час да се призоват страните, като им се изпрати препис от настоящото определение.

ПРЕПИСИ от допълнителния отговора на „Уникредит Булбанк“ АД заедно с приложените към него писмени доказателства да се изпратят на ищеца.

ДОПУСКА за събиране представените с исковата молба, отговора, и допълнителния отговор писмените доказателства.

ПРИБЩАВА изисканите копия от изп. Дело № 1343/2021 г. на ЧСИ С. Н.а и изп. Дело № 1987/2021 г. на ЧСИ Г. Г..

УКАЗВА на ищеца най-късно в първото по делото открито съдебно заседание да заяви дали ще се ползва от оспорените от ответника „Уникредит Булбанк“ АД писмени доказателства, описани на последната страница от отговора и допълнителния отговор, подаден от ответника „Уникредит Булбанк“ АД.

УКАЗВА на ищеца да уточни най-късно в насроченото първо открито съдебно заседание кои факти и обстоятелства ще установява чрез разпит на свидетели. Предупреждава ищеца, че ако не изпълни тези указания, съдът ще приеме, че процесуалното действие не е извършено своевременно.

Съдът на основание чл. 146 от ГПК състави следния проект на доклад:

Ищецът основава претенцията си на твърденията, че е собственик на недвижим имот, находящ се в с. Жеравна, Община Котел, представляващ поземлен имот с идентификатор № 29283.501.641, по кадастрална карта и кадастралните регистри на с. Жеравна, одобрен със заповед РД-18-11300.03.2005 г. на ИД на АК, последно изменение със заповед № 18-6249-27.07.2018 г., площ от 507 кв. м., ниско застрояване, урбанизирана територия, ведно с построените в имота сгради, който е прехвърлил на ответника С. за да обезпечи връщане на заемна сума, дадена по сключен с ответника договор за заем от 10.07.2019 г. Сочи, че по силата на договора за заем ответникът С. следвало да му предостави сумата от 40 000 лв., със срок за връщане до 10.07.2021 г. Прехвърлителната сделка била обективизирана с нотариален акт за покупко-продажба № 197, том 1, рег. № 1214, нот. дело № 187/10.07.2019 г.

на нотариус К. П., рег. № 667 с район на действие РС Котел. На същата дата подписали и предварителен договор за покупко-продажба, по силата на който ответникът С., в качеството на продавач, се бил задължил да прехвърли на ищеца собствеността върху описания по-горе имот, при заплащане на продажна цена в размер на 44 000 лв. и срок за сключване на окончателен договор на 10.07.2021 г. Тези характеристики на договора счита, че съвпадали със сключения договор за заем.

Ищецът твърди още, че ответникът С. в изпълнение на задължението си по сключения договор за заем, предал само сумата от 3500 лв. на 10.07.2019 г., а за разликата до 40 000 лв. издал запис на заповед. Въпреки прехвърлителната сделка, ищецът твърди, че продължил да ползва необезпокоявано имота си, заплащал данъците за периода от 2019-2022 г., извършвал редица подобрения и е вложил средства за поддръжка и ремонти в имота. Ответникът обаче отказвал да върне собствеността на имота

Ищецът сочи, че в началото на 2022 г. от справка в АВ-СВ Котел, установил, че върху имота е наложена възбрана от ЧСИ Н.а по изп. Д. № 1343 и от ЧСИ Г. Г. по изп. Дело № 1987, тъй като ответникът учредил върху имота договорна ипотека в полза на втория ответник – банкова институция за да обезпечи договор за кредит в размер на 400 000 лв.

Счита, че договорът за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба № 197, том 1, рег. № 1214, нот. дело № 187/10.07.2019 г. на нотариус К. П., рег. № 667 с район на действие РС Котел, е недействителен на основание чл. 152 от ЗЗД. Освен това сделката била и привидна, тъй като очевидно страните не са желали и целели прехвърлителния ефект на договора, поради което счита, че е налице абсолютна симулация. От друга страна, договорът противоречал и на добрите нрави, тъй като в нотариалния акт е посочена продажна цена в размер на 3500 лв., която е стократно по-малка от действителната цена на имота.

Нищожността на тази прехвърлителна сделка означавало, че не е породила правни последици и ответникът С. не е собственик на имота, което обуславяло и правния му интерес от завеждане на иска по чл. 440 от ГПК за да установи със СПН правото му на собственост върху процесния имот.

На второ място, нищожността на прехвърлителната сделка, водила и до нищожност на учредената върху имот договорна ипотека, тъй като е сключена от несобственик.

Иска от съда да уважи предявените иски, както и да му бъдат присъдени съдебни разходи.

В отговора на исковата молба ответникът Уникредит Булбанк счита за недопустимо такова съединение на иски. По същество счита същите за неоснователни, като акцентира на това, че в случая се касае за симулативен процес между ищеца и ответника С.. Процесният недвижим имот бил предмет на иск по чл. 135 от ЗЗД по гр. д. № 217/2021 г. по описа на РС Котел. Целта на този процес бил да освободи длъжниците от ипотека и да удовлетвори ищеца за сметка на ипотекарния кредитор „Уникредит Булбанк“ АД. В

подкрепа на тези твърдения били и доказателствата, че управителят на ищцовото дружество, който е баща на ответника С., е приел поканите за доброволно изпълнение, както и издаденото генерално пълномощно.

Ответникът счита, че твърденията на ищеца за сключения договор за заем и предоставеното обезпечение, са неверни и житейски противоречиви. Запис на заповед не била представен, и било нелогично да се прехвърли имот за получен заем от 3500 лв. Оспорва истинността на авторството на представения договор за заем 10.07.2019 г., предварителния договор за продажба от 10.07.2019 г., сключен между управителя на ищцовото дружество и ответника С., както и декларация/обратно писмо/ от 10.07.2019 г., издадена от ответника С.. Ответникът счита, че тези документи са антидатиращи и съставени за целите на исковото производство. Обратната разписка освен това не съдържала подписите на всички страни. В тази връзка иска да бъде открито производство по чл. 193 от ГПК.

На следващо място ответникът счита, че не е налице хипотезата на чл. 152 от ЗЗД, тъй като двата договора/ за заем и продажба/ са отделни сделки с различни правни последици, въпреки твърдението на ищеца, че прехвърлянето служи като обезпечение на договора за заем. В договора за заем не се съдържали такива клаузи. Такава уговорка не е посочена в договора за покупко-продажба, който е материализиран в посочения нотариален акт. Т.е. собствеността на имота е прехвърлена безусловно и без функционална връзка с договора за заем. В предварителния договор също не са уредени подобни клаузи. Твърденията на ищеца, че ответникът С. не е върнал собствеността на имота противоречала на възможността на ищеца да поиска сключване на окончателния договор.

Оспорва твърдението, че е налице абсолютна симулация на договора за покупко-продажба, тъй като страните действително са целели настъпването на правните последици.

Учредената ипотека върху имота била напълно валидна, а спирането неоправдано, тъй като правата, които трети лица съгласно чл. 17, ал. 2 от ЗЗД са придобили добросъвестно от приобретателя по привидно съглашение, се запазват, освен ако се отнася до права върху недвижим имот, придобит след вписване на иска за установяване на привидност. Учредената договорна ипотека и възбрана били учредени далеч преди вписването на исковата молба.

Несъответствието между пазарната цена на един недвижим имот и неговата продажна цена не било достатъчно за да обоснове противоречие на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД, тъй като не е несъвместимо с общоприетите норми за справедливост и добросъвестност, освен ако самите обстоятелства, при които е сключена сделката, са в противоречие с морала. Нямало противоречие и когато продажната цена е близка до данъчната оценка. Неравностойността на престацията следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация.

Ответникът иска от съда да отхвърли предявените иски и да му бъдат присъдени съдебни разноски.

С оглед на така въведените фактически твърдения, съдът:

Предявени са обективно и субективно съединени иски с правна квалификация чл. 440 от ГПК, чл. 26 вр. чл. 152 от ЗЗД, и иск с правно основание чл. 26, ал. 1 вр. чл. 167, ал. 3 от ЗЗД. В условията на евентуалност спрямо иска по чл. 26, вр. чл. 152 от ЗЗД, са предявени и иски по чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД и чл. 26, ал. 2, предл. посл. от ЗЗД.

УКАЗВА на ищеца, че в негова тежест е при условията на пълно и главно доказване да установи всички твърдени опорочаващи сделките/договор за покупко-продажба и договор за ипотека/ факти; наличие на висящо изпълнително производство, по което длъжникът е ответникът С., а взыскател банката, както и насочено изпълнение за парично задължение срещу имущество/описания недвижим имот/, което принадлежи на ищеца.

УКАЗВА на ищеца, че не сочи доказателства за горепосочените факти.

УКАЗВА на ответника „Уникредит Булбанк“ АД да установи своите твърдения и възражения на основание чл. 154, ал. 1 от ГПК.

УКАЗВА на ответника С., че в негова тежест е да установи, че е собственик на недвижимия имот, срещу който е насочено принудителното изпълнение, доколкото принудителното изпълнение удовлетвори дълга му към банката-взыскател.

ПОКАНВА СТРАНИТЕ КЪМ ДОБРОВОЛНО УРЕЖДАНЕ НА ПРАВНИЯ СПОР.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Районен съд – Котел: _____