

РАЗПОРЕЖДАНЕ

№ 7651

гр. Пловдив, 23.03.2023 г.

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и трети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Деян Ст. Вътов

като разгледа докладваното от Деян Ст. Вътов Гражданско дело № 20215330119403 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба вх. № **** г. на „Марж“ ООД срещу „Рента Мобиле“ ООД и „Такси 1“ ООД, с която се иска съдът да признае за установено, че сключеният между ответниците договор за наем на недвижим имот от **** г., с предмет поземлен имот с идентификатор ****, ведно с находящите се в него сгради, и поземлен имот с идентификатор ****, ведно с находящите се в него сгради, е нищожен като привиден, при условията на евентуалност – че договорът е нищожен поради липса на съгласие, при условията на евентуалност – че договорът е нищожен поради накърняване на добрите нрави, при условията на евентуалност, ако съдът приеме, че не е нищожен целият договор, сключен между страните, се претендира нищожност на отделни негови клаузи, а именно клаузите на чл. 5 и чл. 7, ал. 3 от договора.

При извършена служебна проверка, настоящият съдебен състав намира, че делото подлежи на прекратяване, тъй като предявените искове са процесуално недопустими, по следните съображения:

Съдът следи за допустимостта на процеса през цялото време на неговото развитие. В случая са предявени евентуално съединени установителни искове за прогласяване нищожността на сключен между ответниците договор за наем, респ. за прогласяване нищожността на отделни негови клаузи. Ищецът „Марж“ ООД не е страна по оспорената сделката, като още тук следва да се отбележи, че за да е допустим установителният иск, ищецът следва да докаже наличието на правен интерес като положителна процесуална предпоставка за развитието на процеса. Това следва пряко от разпоредбата на чл. 124, ал. 1 ГПК, тъй като за разлика от осъдителните и конститутивните искове, при установителните искове правният интерес подлежи на доказване.

Поначало установителните искове са допустими, ако страната не може да се защити с друг иск (изключение от това положение са установителните искове за собственост) и ако с постановеното съдебно решение би бил разрешен съществуващ между страните правен спор. Ето защо исковете за прогласяване нищожност на правните сделки по правило са допустими между страните по тях, респ. техните универсални и частни правоприменици. За третите лица не съществува правен интерес от оспорване на сделки, които не рефлектират в техния правен кръг, в това число сделки, които са им непротивопоставими с оглед поредността на вписванията.

В случая настоящия съдебен състав се солидаризира с изложените доводи за недопустимост на предявените иски, развити в *определение № *** от **** г. на РС-П*, постановено от предходния съдия докладчик, който се отвел, след като прекратителното определение е отменено от въззивната съдебна инстанция.

Настоящият съдебен състав намира обаче, че исковите са процесуално недопустими поради други по-съществени причини. Процесният казус може да бъде сведен до следните фактически положения:

Ищецът „Марж“ ООД е придобил част от имотите, предмет от оспорения като нищожен договор за наем по силата публична продан с постановление за възлагане от ***г. Преди това собственик е бил „Такси 1“ ООД, като върху имота е вписана ипотека от *** г. в полза на „УниКредит Булбанк“ АД, по чието взискане имотът е изнесен на публична продан. Съдът намира, че са налице обосновани съмнения, че в опит да бъдат накърнени правата на ипотекарния кредитор и следващите приобретатели между „Такси 1“ ООД /ипотекарния длъжник/ и „Рента Мобиле“ ООД е сключен процесният договор за наем за срок от 10 години, който е вписан на *** г. Още тук следва да се отбележи, че вписването на договора за наем, което е извършено не преди, а след ипотека, е непротивопоставимо както на ипотекарния кредитор, така и на купувачите по публичната продан. Това следва разпоредбите на чл. 498, ал. 2 и ал. 3 ГПК, които гласят, че: „Въводът се извършва срещу всяко лице, което се намира във владение на имота. То може да се брани само с иск за собственост. Алинея 2 се прилага и спрямо лицата, вписали договори за наем и аренда, **след първата ипотека**, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на имота“; Извежда се правилото на чл. 453, т. 5 ГПК, уреждащо непротивопоставимост на невписаните актове, а именно, че на взискателя и на присъединилите се кредитори не могат да се противопоставят **договори за наем и аренда**, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на движими и недвижими вещи, като разпоредбата следва да се тълкува във връзка с чл. 452, ал. 1 и ал. 2 ГПК, че извършените от длъжника разпореждания със запорираната/възбранената вещ след запора/възбраната са недействителни спрямо взискателя и присъединилите се кредитори. Съдът намира, че следва изтъкне и това, че, по аргумент от чл. 229, ал. 3 ЗЗД, договорът за наем, сключен за срок по-дълъг от три години, е действие на разпореждане с вещта, а не действие на обикновено управление. В този смисъл са и разясненията на Тълкувателно решение № 91 от 1. X. 1974 г. по гр. д. № 63/74 г. на ОСГК, според които разпоредителни са сделките, които имат вещно – прехвърлително действие, както и някои облигационни сделки, сключени за по-продължителен период - напр. договорът за наем, сключен за срок над три години. Според правилото на чл. 459, ал. 2 ГПК ипотекарният кредитор е присъединен по право взискател. Вписаната ипотека има същия правен ефект какъвто има и вписана възбрана, с тази разлика, че освен непротивопоставимост на вписаните след ипотека актове, ипотекарният кредитор има право на привилегия спрямо хирографарните кредитори.

В обобщение може да се направи заключение, че всички вписани след първата ипотека разпоредителни сделки, в това число договор за наем за срок над или под три години, са непротивопоставими на ипотекарния кредитор и оттам на купувачите по публичната продан. Публичната продан е деривативен придобивен способ, като купувачът по нея черпи права от прехвърлителя, но може да противопостави всички права на взискателя (ипотекарния кредитор) спрямо трето лице, вписало акт, който е непротивопоставим на взискателя. (Хипотезата, при която към момента на проданта длъжникът се е разпоредил със обекта на изпълнение, след като преди това върху него е учредена ипотека и/или е вписана възбрана). Тези положения са трайно установени в съдебната практика и са подробно развити както при отговора на въпроса по т. 3 от ТР № 1/2015 г. на ОСГК на ВКС, така и в съображенията на т. 5 на ТР № 2 от 26.06.2015 г. по

тълк.дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

В разглежданата хипотеза обаче, противно на посочената по-горе практика, с решение № *** от *** г. по гр.д. № *** г. на РС-П. е уважен предявеният от „Рента Мобиле“ ООД - ответник в настоящия съдебен процес, против „Марж“ ООД - ищец в настоящия съдебен процес иск по чл. 237, ал. 1 ЗЗД за предаване ползването на процесния недвижим имот, по отношение на който „Рента Мобиле“ ООД се явява наемател на основание оспорения в настоящия съдебен процес договор за наем, вписан на *** г. По мнение на настоящият съдебен състав посочено по-горе съдебно решение е очевидно неправилно, тъй като не може да се възприеме тезата, че едно трето лице може да черпи права от вписан след ипотеката договор за наем срещу купувача по публичната продан, т.е. срещу ищеца в настоящия съдебен процес, който е ответник по иска по чл. 237, ал. 1 ЗЗД. Изобщо въпросът за действителността на договора за наем, респ. на отделните негови клаузи, не може по никакъв начин да рефлектира в правната сфера на купувача по публичната продан. Следователно дори и действителен договорът за наем е непротивопоставим на купувача, поради което и купувачът по публичната продан няма правен интерес от предявяването на иск за установяване недействителността на непротивопоставимата му наемна сделка. Неговите права не могат да бъдат накърнени.

Отделно, въпросът за действителността на договора за наем е освен всичко друго и имплицитно включен в предмета на делото по предявения иск по чл. 237, ал. 1 ЗЗД, предмет на разглеждане по образуваното гр.д. № *** г. на РС-П. Това е така, тъй като притезанието за предаване на наетата вещ може да възникне само при действителен договор за наем. В тази връзка приложение намират и разясненията на т. 5 от ТР № 7/2014 г. на ОСГТК на ВКС, постановено по въпросите на отмяната по чл. 303 и сл. ГПК, с което се прие, при отговора на въпроса кога е налице тъждество между две граждански производства, че обективният идентитет не се изразява в еднакъв предмет на делата, те **могат имат различни спорни предмети**, но предметът на обусловеното дело инкорпорира в себе си този на обуславящото дело. Въпреки различието в спорните предмети, между диспозитивите на двете решения възниква съотношение по силата, на което предметът на единия диспозитив имплицитно се включва в предмета на другия диспозитив. Разрешаването на спора по обусловения иск е предпоставено от установителното действие на силата на пресъдено нещо по постановеното преди него /преди решението, чиято отмяна се иска/ влязло в сила решение по преюдициалното правоотношение, което му противоречи. Предметите на двете решения са в съотношение, при което правото по обусловеното решение е мълчаливо отречена правна последица от предмета на решението по обуславящия иск. В случая искът по чл. 237, ал. 1 ЗЗД инкорпорира в себе си и въпросът за действителността на договора за наем. С оглед уредената в процесуалния закон поэтапна преклузия, ответникът по иска по чл. 237, ал. 1 ЗЗД е следвало в срока за отговор на исковата молба да наведе чрез инцидентен иск или възражение пороците на договора за наем, от които счита, че страда същия. След като е пропуснал да стори това, то той не може да предяви самостоятелен иск, когато спорът по чл. 237, ал. 1 ЗЗД е пренесен пред въззивната съдебна инстанция. Ето защо настоящият съдебен състав намира, че е налице и хипотезата на чл. 126, ал. 1 ГПК, а именно налице са основанията за отвод за висящ процес.

В обобщение съдът намира, че предявените искове са процесуално недопустими, по две основни съображения, а именно:

Първо, ищецът няма правен интерес в качеството си купувач по публична продан от предявяването на иск, с който да установи, че вписаният след ипотеката договор за наем, сключен между ипотекарния длъжник и трето лице е нищожен, тъй като този договор му е непротивопоставим с оглед на поредността на вписванията. Аргументи за горното съждение могат да се изведат и от съображенията, развити в *решение № 65 от 01.08.2017 г. по гр. д. № 4046 /2016 г. на ВКС, II г.о.*, което, макар и с него да е разгледан различен по своите

фактически положения казус, има отношение по въпросите за противопоставимостта на вписването, във връзка с наличието на правен интерес от оспорване правата на приобретателя от лицето, на което е непротипоставима извършената разпоредителна сделка. С него е възприета недопустимост на подобен иск.

Второ, налице е обективно тъждество между настоящият съдебен процес и производство по гр.д. № **** г. на РС-П., чиито предмет е иск по чл. 237, ал. 1 ЗЗД, тъй като действителността на договора за наем имплицитно е включена в предмета на иска по чл. 237, ал. 1 ЗЗД.

Така мотивиран, РС-Пловдив

РАЗПОРЕДИ:

ПРЕКРАТЯВА на основание чл. 130 ГПК като процесуално недопустимо производството по гр.д. № *** г. на РС-П., образувано по искова молба вх. № **** г. на „Марж“ ООД срещу „Рента Мобиле“ ООД и „Такси 1“ ООД, с която се иска съдът да признае за установено, че сключеният между ответниците договор за наем на недвижим имот от **** г., с предмет поземлен имот с идентификатор ****, ведно с находящите се в него сгради, и поземлен имот с идентификатор ****, ведно с находящите се в него сгради, е нищожен като привиден, при условията на евентуалност – че договорът е нищожен поради липса на съгласие, при условията на евентуалност – че договорът е нищожен поради накърняване на добрите нрави, при условията на евентуалност, ако съдът приеме, че не е нищожен целият договор, сключен между страните, се претендира нищожност на отделни негови клаузи, а именно клаузите на чл. 5 и чл. 7, ал. 3 от договора.

Разпоредждането подлежи на обжалване с частна въззивна жалба в едноседмичен срок от връчването му пред ОС-Пловдив.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____/п./_____