

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 145

гр. Котел, 01.07.2022 г.

**РАЙОНЕН СЪД – КОТЕЛ** в закрито заседание на първи юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Йовка Ж. Бъчварова

като разгледа докладваното от Йовка Ж. Бъчварова Гражданско дело № 20222210100451 по описа за 2022 година

На 01.07.2022г. е постъпила искова молба, въз основа на която е образувано настоящото дело. Ищец е „Бургаска солна компания“ ЕООД, а ответници са С. К. С. и „Уникредит Булбанк“ АД.

Ищецът твърди, че е собственик на недвижим имот в село Жеравна, находящ се в урбанизираните територии на село Жеравна, заснет с идентификатор № \*\*\*\*\*, заедно с наличното в него застрояване.

На 10.07.2019г. К. С. – управител на дружеството – ищец, сключил с ответника С. К. договор за паричен заем, по силата на който ответникът следвало да предостави на дружеството заем в размер на 40000.00 лева с 5% годишна лихва и срок на връщане 10.07.2021г.

За обезпечаване на задължението била постигната договорка дружеството – ищец да прехвърли в полза на ответника С. К. собствеността върху имота в село Жеравна. Сделката била оформена с нотариален акт № 197/10.07.2019г., том I, нотариално дело № 187/2019г. на нотариус К. П., рег. № 667 на Нотариалната камара.

На същата дата – 10.07.2019г., дружеството – ищец и ответникът С. С. сключили предварителен договор за покупко – продажба, по силата на който ответникът С. С. поел задължение да прехвърли на дружеството собствеността върху имота при заплащане на „продажната цена“ в размер на 44000.00 лева. Срокът за сключване на окончателния договор 10.07.2021г. Уговорената сума по договора за заем и сумата по предварителния договор съвпадали. Съвпадали и датите за сключване на окончателния договор и

срокт за издължаване на сумата по договора за заем.

Ответникът С. С. трябвало да осигури парите, които поел задължение да даде на ищеца по договора за заем, чрез договор за банков кредит с избрана от него банка. В нотариалния акт страните по сделката декларирали, че продавачът получил 3500.00 лева. За разликата от 40000.00 лева С. С. издал в полза на ищеца запис на заповед.

Ищецът, чрез управителя си, продължил да осъществява владение върху имота, да го поддържа и да плаща дължимите разходи и такси. Многократно с ответника били водени разговори да прехвърли обратно в полза на ищеца собствеността върху имота, но ответникът протакал във времето.

В началото на 2022г. управителят на ищеца разбрал, че ответникът С. С. бил ипотекирал имота в полза на ответната банка за обезпечаване на вземане. Банката образувала изпълнително дело за събиране на вземането си и насочила изпълнение към имота, като го възбранила.

Ищецът твърди недействителност на договора за покупко – продажба на основание чл.152 от ЗЗД – че кредиторът ще стане собственик на вещта, ако длъжникът не изпълни задължението си, тъй като цели удовлетворяване не по установения от закона ред.

Твърди се, че страните не са искали сделката да има прехвърлителен ефект в техните отношения, поради което била налице абсолютна симулация.

При условията на евентуалност се твърди, че сделката нарушава добрите нрави, тъй като описаната в договора цена била близо сто пъти по – ниска от пазарната цена на имота.

Моли съда да обяви в отношенията между ищеца и ответника С. С. нищожността на сделката на посочените основания.

Моли съда да приеме за установено в отношенията между страните, че ответникът С. С. не е собственик на имота.

Моли съда да приеме за установено в отношенията между страните, че договорът за ипотека е нищожен, тъй като била ипотекирана чужда вещ.

С исковата молба е направено искане за спиране на изпълнението върху имота, като счита, че предявените искове били допустими и вероятно отнователни и без допускане на исканото обезпечение за ищеца щяло да бъде

невъзможно да осъществи правата по евентуално позитивно за него решение.

За да допусне обезпечение на предявения иск съдът следва да провери дали същият е допустим, налице ли е обезпечителна нужда и подходяща ли е предложената обезпечителна мярка.

Дори и исковата молба да страда от нередовности, същите ще бъдат разрешени в производство по чл.129 от ГПК, щом предявените иски са допустими.

Съдът приема, че предявените иски са допустими, тъй като ищецът има правен интерес да установи по съдебен ред, че договорът за покупко - продажба, сключен с ответника С. С., е недействителен. Правният интерес се извлича от твърдените в исковата молба факти. Изходът на иска за недействителността на договора за ипотека е предпоставен от разрешаването на исковите за недействителност на договора за покупко – продажба. Интересът от иска по чл.440 от ГПК е предпоставен от образуваното изпълнително дело, по което е наложена възбрана върху имота, за който ищецът твърди, че не е собствен на ипотекарния длъжник.

Съгласно чл. 391 от ГПК обезпечение на иска се допуска, когато без него за ищеца ще бъде невъзможно или ще се затрудни осъществяването на правата по решението (изразяващо се в обезпечителната нужда), и то ако искът е подкрепен с писмени доказателства или ако бъде представена гаранция в определения от съда размер, съгласно чл. 180 и 181 ЗЗД.

За ищеца е налице обезпечителна нужда, тъй като, ако междувременно имотът бъде изнесен на публична продажба и продаден, а приключването на настоящото дело следва по време приключването на изпълнителното дело, ищецът ще бъде поставен в позиция да предявява нови иски. Вярно е, че съгласно чл.17, ал.2 и 3 от ЗЗД, правата, които трети са придобили добросъвестно от приобретателя по привидното съглашение, се запазват, освен ако се отнася до права върху недвижими имоти, придобити след вписване на иска за установяване на привидността, като това правило се прилага и спрямо кредиторите на приобретателя по привидното съглашение, които са наложили запор или възбрана върху предмета, до който то се отнася. В случая обаче се твърди и нищожност на договора за ипотека на основание чл.167, ал.3 от ЗЗД, съгласно който ипотека може да се учреди само върху имоти, които при сключване на договора принадлежат на лицето, което я

учредява, т.е. ако искът за недействителност бъде уважен, то би бил уважен и иска за нищожност на ипотеката и ипотекарният кредитор няма да се ползва от правата, произтичащи от договора за ипотека, вкл. и от тези по чл.17, ал.3 от ЗЗД.

Оснoсно изискването дали искове­те са подкрени с достатъчно писмени доказателства : Без да се навлиза в подробности дали искове­те са вероятно основателни, въз основа на представените с исковата молба писмени доказателства може да се направи обос­нован извод за покриване на минималните критерии на чл.391 от ГПК за допускане на исканото обезпечение. Представен са нотариалните актове за покупко – продажба и за ипотека, както и книжа от изпълнителните дела, образувани от в­зискателя „Уникредит Булбанк“ АД. При ЧСИ Г. Г., рег. № 915 на КЧСИ, е образувано изпълнително дело № 20219150401987 за събиране на вземането на банката от „ВИА САЛАРИА“ ЕООД, обезпечено с договор за ипотека, сключен на 18.11.2019г. под формата на нотариален акт, с който ответникът С. С. е обезпечил задължението на „ВИА САЛАРИЯ“ ЕООД към банката, произтичащо от договор аз банков револвиращ кредит № 0101/424/13112019 от 13.11.2019г за 400000.00 лева. В поканите за доброволно изпълнение е посочено, че изпълнително дело се води за събиране на 400000.00 лева главница, 61272.66 лева 11333.33 лева лихви, 61272.66 лева неолихвяема сума. Начислени са такси и разноски. Общият размер на задължение към 25.01.2022г. е било 495534.29 лева. Според назначената по изпълнително дело оценителна експертиза, пазарната стойност на имота е 156700.00 лева без ДДС.

При ЧСИ С. Н., рег. № 805 на КЧСИ, е образувано изпълнително дело № 20218050401343 с в­зискател банката и длъжник ответникът С. С. за задължение в общ размер 69774.25 лева, по което също е наложена възбрана върху имота в село Жеравна.

Представени са и договор за заем от 10.07.2019г., сключен между ответника С. С. и К. С., от прочитът на който може да се зак­лучи, че се касае до предварителен договор за заем за част от сумата, възлизаща в размер на 36500.00 лева, тъй като договорът за заем е реален и се счита за сключен с предаването на парите, докато в случая ответникът С. С. поел задължение да предостави на К. С. 40000.00 лева и е уговорена 5% годишна лихва. При

подписването била предадена само сумата 3500.00 лева. Сроктът на погасяване е уговорен до 10.07.2021г.

На същата дата – 10.07.2019г., бил сключен и предварителен договор, по силата на който ответникът С. С. поел задължение в срок до 10.07.2021г. да прехвърли в полза на ищеца собствеността върху имота в село Жеравна или в седемдневен срок от изплащане на продажната цена на имота, в случай че цената бъде изплатена изцяло преди този срок. Уговорено е цената за бъде 40000.0 лева, платима до 10.07.2021г.

Представено е обратно писмо от 10.07.2019г., в което ответникът С. С. и управителят на ищеца декларирали, че договорът за покупко – продажба бил симулативен и страните по него не желали настъпването на последиците му.

С оглед изложеното съдът следва да допусне исканото обезпечение.

Ръководен от гореизложените съображения, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ДОПУСКА на основание чл.391 от ГПК обезпечение на предявените от „Бургаска солна компания“ ЕООД, ЕИК 030044643, седалище село Жеравна, община Котел, представлявано от К. С. С., ЕГН \*\*\*\*\*, срещу С. К. С., ЕГН \*\*\*\*\*, град \*\*\*\*\*, и „Уникредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536, седалище град София, р-н Възраждане, пл. Света Неделя 7, искиове с правно основание чл.26 от ЗЗД, чл.440 от ЗЗД и чл.167, ал.3 от ЗЗД, чрез спиране на изпълнението върху недвижим имот, находящ се в урбанизираните територии на село Жеравна, община Котел, заснет с идентификатор № \*\*\*\*\* по кадастралната карта на селото, с площ 507 кв.м, в който били построени следни сгради : паянтова еднофамилна жилищна сграда на два етажа, заснета с идентификатор № \*\*\*\*\*.1, състояща се от първи етаж със застроена площ 117 кв.м, състоящ се от четири стаи, салон, стълбище и санитарен възел, и втори етаж със застроена площ 117 кв.м., състоящ се от четири стаи, салон и стълбище; едноетажна паянтова лятна кухня, заснета с идентификатор № \*\*\*\*\*.2 със застроена площ 30 кв.м., състояща се от една стая; едноетажна паянтова сграда – навес, заснета с идентификатор № \*\*\*\*\*.3 със застроена площ 30 кв.м;

едноетажна паянтова сграда – склад, заснета с идентификатор № \*\*\*\*\*.4 със застроена площ 6 кв.м, при граници на целия имот : ПИ №№ \*\*\*\*\* , предприето по изпълнително дело № № 20219150401987 на ЧСИ Г. Г., рег. № 915 на КЧСИ, и по изпълнително дело № 20218050401343 на ЧСИ С. Н., рег. № 805 на КЧСИ.

ДА СЕ ИЗДАДАТ на ищеца две обезпечителни заповеди – една за спиране на изпълнението по изпълнително дело № № 20219150401987 на ЧСИ Г. Г., рег. № 915 на КЧСИ, и една за спиране на изпълнението по изпълнително дело № 20218050401343 на ЧСИ С. Н., рег. № 805 на КЧСИ.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО може да се обжалва от пред ОС Сливен с частна жалба в едноседмичен срок от съобщаването му на ищеца и на ответниците.

Съдия при Районен съд – Котел: \_\_\_\_\_