

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 607

гр. Сливен, 02.11.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – СЛИВЕН в закрито заседание на втори ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Надежда Н. Янакиева

Членове: Стефка Т. Михайлова Маринова
С. Ил. Светославов

като разгледа докладваното от Стефка Т. Михайлова Маринова Въззивно частно гражданско дело № 20222200500453 по описа за 2022 година

Производството е въззивно и се движи по реда на чл. 274 и сл. от ГПК.

Образувано е по частна жалба, подадена от „Уникредит Буланк” АД, гр. София против Определение №145/01.07.2022г. на Котелски районен съд, постановено по гр.д. №451/2022г. по описа на същия съд, с което е допуснато обезпечение на предявените от „Бургаска солна компания“ ЕООД, с. Жеравна, общ. Котел срещу С. К. С. и „Уникредит Буланк” АД, гр. София, искиове с правно основание чл.26 от ЗЗД, чл.440 от ЗЗД и чл.167, ал.3 от ЗЗД, чрез налагане на обезпечителна мярка – *спиране на изпълнението върху недвижим имот*, находящ се в урбанизираните територии на село Жеравна, община Котел, с идентификатор № 29283.501.641 по кадастралната карта на селото, с площ 507 кв.м, в който са построени следните сгради: паянтова еднофамилна жилищна сграда на два етажа, с идентификатор № 29283.501.641.1, 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, с идентификатор № 29283.501.641.2 със застроена площ 30 кв.м., състояща се от една стая; едноетажна паянтова сграда – навес, с идентификатор №29283.501.641.3 със застроена площ 30 кв.м; едноетажна паянтова сграда – склад, с идентификатор № 29283.501.641.4 със застроена площ 6 кв.м, при граници на целия имот: ПИ №№ 29283.501.212, 29283.501.559, 29283.501.214, 29283.501.215 и 29283.501.642, предприето по изпълнително дело № 20219150401987 на ЧСИ Гергана Грозева, рег. № 915 на КЧСИ, и по изпълнително дело № 20218050401343 на ЧСИ С.Н., рег. № 805 на КЧСИ.

Жалбоподателят намира обжалваното определение за неправилно. Посочва, че не била налице хипотезата на чл.152 от ЗЗД, като договорът за заем и и прехвърлянето на

процесния недвижим имот с нотариален акт били две отделни сделки с различни правни последици. В договора за заем нямало клаузи за обезпечение или прехвърляне на имот. В нотариалния акт също не било посочено, че сделката е обезпечение на договора за заем. На следващо място посочва, че ипотеката върху имота е правилно учредена в негова полза и спирането на изпълнението е необосновано. Посочва, че съгласно чл.17, ал.2 от ЗЗД, правата, които трети лица са придобили добросъвестно от приобретателя по привидното съглашение се запазват, освен правата върху недвижим имот, придобити след вписване на иска за установяване на привидността. Ипотеката и възбраните са вписани преди предявяването на иска. Поради това моли съда да отмени обжалваното определение, с което е допуснато обезпечение.

Препис от частната жалба е връчен редовно на другата страна - „Бургаска солна компания“ ЕООД, с. Жеравна, общ. Котел, като по делото в законоустановения срок е постъпил отговор, с който частната жалба се оспорва като неоснователна. Счита, че развитите в частната жалба доводи са по отношение на основателността на предявените искове. Обезпечителната нужда не се оспорвала и била установена. Преценката на този етап по отношение на основателността е само най-обща. Счита, че са представени убедителни писмени доказателства, сочещи вероятната основателност на исковете, в т.ч. и обратно писмо и доказателства за реалната цена на имота към момента на прехвърлителната сделка. Моли съда да остави частната жалба без уважение.

След преценка на приложените доказателства, съдът прие следното от фактическа страна:

Котелският районен съд е сезиран с предявени от „Бургаска солна компания“ ЕООД, с. Жеравна, общ. Котел против С. К. С. и „Уникредит Буланк“ АД, гр. София, искове с правно основание чл.26 от ЗЗД, чл.440 от ЗЗД и чл.167, ал.3 от ЗЗД, както следва: за прогласяване нищожност, поради противоречие със закона, евентуално на добрите нрави и евентуално като симулативен на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба №197, том I, рег. №1214, нот. дело №187/10.07.2019г. на нотариус Красимир Панайотов, рег. №667; признаване ищеца „Бургаска солна компания“ ЕООД, за собственик на поземлен имот с идентификатор № 29283.501.641 по кадастралната карта на селото, с площ 507 кв.м, ведно с построените в имота сгради и иск за прогласяване за нищожна договорна ипотека, учредена с нотариален акт №179, том II, рег. №2005, дело №386/18.11.2019г. на нотариус Красимир Панайотов, рег. №667, по отношение на процесния недвижим имот.

С исковата молба е направено искане за допускане на обезпечение на предявените искове чрез спиране на изпълнението по изпълнително дело № 20219150401987 на ЧСИ Гергана Грозева, рег. № 915 на КЧСИ, и по изпълнително дело № 20218050401343 на ЧСИ С.Н., рег. № 805 на КЧСИ. Посочено е че по

изпълнителното дело на ЧСИ Грозева има извършен на опис на процесния недвижим имот, извършена е пазарна оценка и предстои обявяване на публична продажба.

С обжалваното Определение №145/01.07.2022г. постановено по гр.д. №451/2022г. по описа на КРС, първоинстанционния съд е допуснал обезпечението като е наложил поисканата мярка като е спрял изпълнението по посочените изпълнителни дела само върху процесния недвижим имот.

Съобщението за налагане на обезпечителната мярка е връчено на жалбоподателя на 08.07.2022г. Частната жалба е подадена от него с пощенско клеймо от 12.07.2022г.

Въз основа на така приетото от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

Частната жалба е подадена от надлежна страна, имаща правен интерес от обжалването и в законово определения срок, поради което е *допустима*.

Разгледана по същество е *неоснователна*.

При произнасяне по искане за допускане на обезпечение съдът следва да установи дали предявения иск, чието обезпечение се иска е допустим, вероятно основателен, дали е налице обезпечителна нужда и в случай, че молителят има право на исканото обезпечение да преценира исканата обезпечителна мярка – оправдана ли е с оглед обезпечителната нужда.

Основните възражения на жалбоподателя, изложени в частната жалба са по въпроса касаещ основателността на предявените искове – налице ли са основанията на чл.152 от ЗЗД, както и относно приложението на чл.17, ал.2 от ЗЗД.

Съдът намира, че предявените в условията субективно пасивно и обективно съединяване искове са *допустими*.

Правилно и законосъобразно, районният съд при преценка на следващата предпоставка за допускане на поисканото обезпечение – вероятна основателност на предявените искове, е направил извод за нейното наличие, който се споделя напълно от въззивния състав. От представените доказателства, на този ранен етап от процеса, без да се навлиза в подробно обсъждане и анализиране на същите, може да се приеме най-общо, че е налице изискуемата вероятна основателност на исковете, както и наличието на предпоставката на чл.391, ал.1, т.1 от ГПК – убедителни писмени доказателства. Съдът намира, че не следва да навлиза в обсъждане на възраженията, изложени в частната жалба относно основателността на исквата претенция, свързани с наличие на предпоставките на чл.152 от ГПК и приложението на чл.17, ал.2 от ЗЗД, което на този етап е недопустимо.

Най-същественото условие, съгласно изискванията на закона, относно допускане на обезпечение е обезпечителната нужда, визирана като основна предпоставка в разпоредбата на чл.391, ал.1 от ГПК. Тя се преценява конкретно във

всеки отделен случай. В настоящия случай, съдът взе предвид факта, че по образуваното изпълнително производство пред ЧСИ Гергана Грозева са предприети действия по принудително изпълнение върху процесния недвижим имот извършен е опис и оценка на възбраниния /възбраната е наложена от ЧСИ С.Н./ ипотекиран недвижим имот, предмет на исковите претенции, като насрочването на публична продан е предстоящото изпълнително действие. Поради това, съдът намира, че ищецът ще е в затруднение да реализира правата си при евентуално позитивно за него съдебно решение по предявените искове, ако изпълнението върху процесния недвижим имот не бъде спряно.

На последно място исканата обезпечителна мярка – спиране на изпълнителното производство върху процесния недвижим имот се явява подходяща с оглед вида си - тя е съответна на обезпечителната нужда и е допустима от закона /чл.397, ал.1, т.3 от ГПК/.

От изложеното е видно, че са налице предпоставките на чл.391, ал.1 от ГПК, поради което исканото обезпечение следва да бъде допуснато. Както бе посочено, съдът намира, че са налице условията на чл.391, ал.1, т.1 от ГПК и споделя извода на първоинстанционния съд, че не следва да се прилага разпоредбата на чл.391, ал.2 от ГПК.

С оглед изложеното, съдът намира, че обжалваното определение е правилно и законосъобразно и следва да се потвърди.

Ръководен от гореизложеното и на основание чл. 278, ал.2 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА Определение №145/01.07.2022г., постановено по гр.д. №451/2022г. по описа на Котелски районен съд.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____