

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 246

гр. Варна, 19.01.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в закрито заседание на деветнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Невин Р. Шакирова

Членове: Николай Св. Стоянов
мл.с. Александър В. Цветков

като разгледа докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно частно гражданско дело № 20233100500123 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 274, ал. 1, т. 2 вр. чл. 396, ал. 1 от ГПК.

Образувано е по повод частна жалба на Й. Д. Д. с ЕГН ***** и Р. С. С. с ЕГН ***** срещу Определение № 5534 от 25.05.2022г. по гр.д. № 5234/2022г. по описа на ВРС, XXXIII-ти състав, **В ЧАСТТА МУ**, с която на основание **чл. 389, ал. 1 вр. чл. 391, ал. 1, т. 2 вр. чл. 397, ал. 1, т. 1 от ГПК** е допуснато обезпечение на предявените от П. Т. Т. с ЕГН ***** и К. Ю. Т. с ЕГН ***** срещу К. А. Николова с ЕГН ***** искове с правно основание **чл. 189, ал. 1 вр. чл. 87, ал. 3, чл. 86 и чл. 92 от ЗЗД** за разваляне на договор за покупко продажба, обективиран в НА № 141/30.12.2014г. на Нотариус Роза Кожухарова, както и за осъждане на ответницата да заплати на всеки от ищите поравно сумата от **8877 лв.** – заплатената от тях продажна цена по договора; лихва за забава в размер на 3614.26 лв. за времето от 30.12.2014г. до предявяване на исковата молба – 27.04.2022г.; сумата от **347.02 лв.**, представляваща разходи направени във връзка с нотариалното производство, както и сумата от 141.29 лв., представляваща лихва за забава от датата на сделката до исковата молба; сумата от **751.98 лв.**, представляваща направени разходи по имота; сумата от **3000 лв.**, представляваща направени разходи във връзка с проучване и снабдяване с документи с цел строителство в имота, ведно със сумата от 941.03 лв. – лихва за забава от 01.12.2015г. до 27.04.2022г.; сумата от **4861.32 лв.**, представляваща платени от ищите съдебни разноси по гр.д. № 1846/2016г. на ВРС и в.гр.д. № 1542/2017г. на ВОС; сумата от **2741.20 лв.**, представляваща платени от ищите съдебни разноси по гр.д. № 4259/2018г. и в.гр.д. № 393/2021г.; сумата от **5000 лв.** – обезщетение за пропуснати ползи, за това, че вследствие на претърпяната евикция, ищите са пропуснали възможността да реализират намеренията си за промяна статута на земята, за изграждане на строеж и ползване на изградената сграда за живеене; сумата от **5919 лв.**, представляваща разликата между пазарната цена на процесния имот към датата на съдебната евикция – 07.01.2022г. и

датата на продажбата – 31.12.2014г., ведно със сумата от 2409.92 лв. представляваща лихва за забава за времето от 31.12.2014г. до датата на исковата молба 27.04.2022г.; сумата от **17754 лв.**, представляваща неустойка дължима на основание чл. 6.2 от договора, като всяка главница се претендира ведно със законната лихва от датата на предявяване на исковата молба в съда – 27.04.2022г. до окончателното плащане на задълженията чрез налагане на обезпечителна мярка **възбрана** върху 1/2 ид.ч. от недвижим имот, находящ се гр. Варна, кв. Галата, ул. "Черноморска" № 16, представляващ **еднофамилна жилищна сграда**, на два етажа, със ЗП от 111 кв.м., изградена в югоизточната част на ПИ с ид. 10135.5510.391, както и от **Поземлен имот с ид. 10135.5510.391**, с площ от 765 кв.м., със стар № XVI-100, кв. 4, находящ се гр. Варна, кв. Галата, ул. "Черноморска" № 16, при граници: ид. 386, 394, 393, 392, 518 и 390 до размера на исковите претенции, **при условие**, че ищците представят парична гаранция в размер на 6523.50 лв., като е постановил да се издаде обезпечителна заповед в полза на ищците.

Частните жалбоподатели са трети за производството пред ВРС лица, като жалбата е основана на оплаквания за незаконосъобразност и неправилност на определението. Излагат доводи, че към момента на вписване на допуснатата от ВРС обезпечителна възбрана първият жалбоподател е бил собственик на еднофамилна жилищна сграда с ид. 10135.5510.391.4 по КKKP на гр. Варна, изградена в ПИ с ид. 10135.5510.391 в гр. Варна, ул. „Черноморска“ № 16, както и само на 300 кв.м. ид.ч. от поземления имот по силата на договор за покупко продажба по НА № 24/03.04.2018г. Й. Д. и Р. С. узнали за вписаната възбрана в деня на извършване на разпоредителна сделка с имота от първия от тях, като продавач в полза на втората, като купувач, а именно на 16.12.2022г., когато се явили пред нотариус Борис В., рег. № 124 и която сделка обективирали в НА № 180/19.12.2022г. Тогава при справка по партидата на имота в СВп – Варна от страна на нотариуса е установена вписаната възбрана върху имота. Като трети за исковия процес лица, частните жалбоподатели търпят неблагоприятни последици от налагането на възбрана върху имот, който не принадлежи на ответницата. Сключената между тях сделка не би била недействителна по отношение на кредитора, вписал възбраната, нито решението по обезпечения иск би им било противопоставимо, тъй като не са страни по делото и предметът на спора не касае имота, предмет на наложената обезпечителна мярка, нито същият е бил в патримониума на ответницата К. А. Николова към момента на налагане на възбраната. Излагат съображения, че налагането на възбрана върху имущество на трето за спора лице, съставлява недопустима обезпечителна мярка. Такава мярка не може да гарантира изпълнението на позитивното решение по спора, поради което отправят искане обжалваното определение да се отмени.

В отговор на жалбата, депозиран по реда и в срока по чл. 396, ал. 2, пр. I от ГПК, К. А. Николова – Стоянова признала, че към момента на предявяване на исковата молба по соченото гр.д. на ВРС – 27.04.2022г. не е била собственик на описаните имоти – еднофамилна жилищна сграда и ПИ, в който е изградена, като още на 14.11.2017г. се е разпоредила със същ в полза на лицето Елеонора Пенкова Занова, което от своя страна се е разпоредило с правото на собственост върху имота през 2018г. в полза на жалбоподателя Й.

Д. Д.. Ето защо посочва, че частната жалба е основателна и следва да се уважи.

При служебна проверка, съдът констатира, че частната жалба е подадена в срока по чл. 396, ал. 1 от ГПК /жалбоподателите, трети за процеса лица узнали за обжалваното определение на 16.12.2022г., а частната жалба е депозирана по пощата с клеймо от 23.12.2022г./ срещу обжалваем акт – определение, което попада в хипотезата на чл. 274, ал. 1, т. 2 от ГПК, от трети лица с правен интерес от обжалване и удовлетворява изискванията за съдържание по чл. 275, ал. 2 от ГПК, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество е **основателна** по следните съображения:

Производството пред ВРС е образувано по повод предявени от П. Т. Т. с ЕГН ***** и К. Ю. Т. с ЕГН ***** срещу К. А. Николова с ЕГН ***** **искове с правно основание чл. 189, ал. 1 вр. чл. 87, ал. 3, чл. 86 и чл. 92 от ЗЗД** за разваляне на договор за покупко продажба, обективиран в НА № 141/30.12.2014г. на Нотариус Роза Кожухарова, както и за осъждане на ответницата да заплати на всеки от ищите поравно сумата от **8877 лв.** – заплатената от тях продажна цена по договора; лихва за забава в размер на 3614.26 лв. за времето от 30.12.2014г. до предявяване на исковата молба – 27.04.2022г.; сумата от **347.02 лв.**, представляваща разходи направени във връзка с нотариалното производство, както и сумата от 141.29 лв., представляваща лихва за забава от датата на сделката до исковата молба; сумата от **751.98 лв.** представляваща направени разходи по имота; сумата от **3000 лв.** представляваща направени разходи във връзка с проучване и снабдяване с документи с цел строителство в имота, ведно със сумата от 941.03 лв. – лихва за забава от 01.12.2015г. до 27.04.2022г.; сумата от **4861.32 лв.**, представляваща платени от ищите съдебни разноси по гр.д. № 1846/2016г. на ВРС и в.гр.д. № 1542/2017г. на ВОС; сумата от **2741.20 лв.** представляваща платени от ищите съдебни разноси по гр.д. № 4259/2018г. и в.гр.д. № 393/2021г.; сумата от **5000 лв.** – обезщетение за пропуснати ползи, за това, че вследствие на претърпяната евикция, ищите са пропуснали възможността да реализират намеренията си за промяна статута на земята, за изграждане на строеж и ползване на изградената сграда за живеене; сумата от **5919 лв.**, представляваща разликата между пазарната цена на процесния имот към датата на съдебната евикция – 07.01.2022г. и датата на продажбата – 31.12.2014г., ведно със сумата от 2409.92 лв. представляваща лихва за забава за времето от 31.12.2014г. до датата на исковата молба 27.04.2022г.; сумата от **17754 лв.**, представляваща неустойка дължима на основание чл. 6.2 от договора, като всяка главница се претендира ведно със законната лихва от датата на предявяване на исковата молба в съда – 27.04.2022г. до окончателното плащане на задълженията.

В исковата молба ищите отправили искане за допускане обезпечение на така предявените искове посредством налагане на обезпечителна мярка възбрана върху недвижими имоти, собствени на К. А. Николова, както следва:

- недвижим имот, находящ се в гр. Аксаково, м. „Мюхлюз кору“, представляващ **ПИ с идентификатор № 00182.24.77**, с площ от 3178 кв.м.;
- 903/6175 ид.ч. от недвижим имот, находящ се в с. Тополи, общ. Варна, м. „Козаджи“, представляващ **ПИ с пл. № 021015**, с площ от 6175 кв.м.;

- ½ ид.ч. от недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, ул. „Черноморска“ № 16, а именно **еднофамилна жилищна сграда**, на два етажа, с площ от 101 кв.м., изградена в югоизточната част на ПИ с ид. 10135.5510.391, както и **от ПИ 10135.5510.391** с площ от 765 кв.м., стар идентификатор УПИ XVI-100, кв. 4.

Към исковата молба е представена Справка от 07.04.2022г. за вписванията, отбелязванията и заличаванията в СВп – Варна за периода от 01.01.1993г. до 07.04.2022г. по партида № 38801 от 19.10.2022г. за имот 10135.5510.391 с площ от 765 кв.м. в гр. Варна, ул. „Черноморска“ № 16. Видно от съдържанието на същата на основание договор за дарение по НА № 133/2007г., вписан под № 11 ответницата К. А. Хамуи придобила правото на собственост върху 440 кв.м. ид.ч. от имота от дарителя Кремена Калчева Иванова. С договор за покупко продажба от 03.07.2019г., вписан под № 3 ответницата прехвърлила на Атанас Константинов Атанасов собствеността върху 440 кв.м. ид.ч. от имота. На 27.10.2009г. върху имота е вписана договорна ипотека в полза на кредитора „Уникредит Булбанк“ АД. На 30.11.2015г. по искане на ЧСИ Захари Д. по изп.д. № 201558080401281 върху ипотекирания имот е наложена възбрана от кредиторите „Лювс – 2000“ ООД и ТД на НАП, вписана под № 8, а възбраната е заличена на 01.08.2017г. На 15.11.2017г. е вписан договор за покупко продажба, с който продавачите Никола Д. Николов и Катерина Атанасова Д.а продали имота на купувача Елеонора Пенкова Занова, която с договор за покупко продажба по НА № 68, вписан на 03.04.2018г. прехвърлила 300 кв.м. ид.ч. на Й. Д. Д..

С договор за покупко продажба оформен с НА № 171 от 16.12.2022г. на Нотариус Борис В. Й. Д. Д. продал на Р. С. С. еднофамилна жилищна сграда с ид. 10135.5510.391.4 в гр. Варна, ул. „Черноморска“ № 16, със ЗП от 111 кв.м., на два етажа, изградена в югоизточната част на ПИ с ид. 10135.5510.391, целият с площ от 765 кв.м., както и само 300 кв.м. ид.ч. от поземления имот.

При така установеното, за да се произнесе ВОС съобрази следното:

Съгласно даденото с т. 5 от ТР № 6 от 14.03.2014г. по т.д. № 6/2013г. на ОСГТК на ВКС разрешение принадлежността на имуществото, предмет на обезпечението, към патримониума на ответника не е предпоставка за допускане на обезпечение чрез налагане на възбрана или заповед, доколкото при наличие на предпоставките за допускане на обезпечение – предявеният иск да е допустим, вероятно основателен и да е налице обезпечителна нужда – законът задължава съда да допусне обезпечението. Разрешението е мотивирано с начина на вписване на обезпечителната мярка възбрана на недвижим имот чрез вписването и в нотариалните книги по партидата на ответника /чл. 36, ал. 1 от ПВп/ и с липсата на въведен към този момент имотен регистър в страната /чл. 74 от ЗКИР/. Прието е, че когато имотът не е собственост на ответника по обезпечението, извършените от него разпоредителни сделки с чужд имот ще бъдат непротивопоставими на действителния собственик независимо дали е вписана възбрана. Когато имотът е собственост на трето лице, възбраната няма да породи действие спрямо него, тъй като в нотариалните книги по партидата му няма да има никакво вписване. Така е обоснована безпредметност в обезпечителното производство да се изследва собствеността на имота, върху който се иска налагане на възбрана.

Съдебният състав споделя разбирането, че в обезпечителното производство съдът не извършва проверка за собственост при налагане на обезпечителна мярка възбрана върху недвижим имот. При наличие обаче на доказателства по делото, представени от ищеца, установяващи, че към момента на произнасянето ответникът не е собственик на недвижимия имот предмет на исканата обезпечителна възбрана поради това, че се е разпоредил с правото на собственост в полза на трето лице, то допускането на обезпечителната възбрана се явява лишена от правен интерес за молителя доколкото наложена върху чужд имот, същата не би гарантирала ефективното осъществяване на последиците от осъдителното решение. Допускането на обезпечение чрез възбране на чужд недвижим имот няма да има никакви положителни последици за молителя, поради което не обслужва правния му интерес да търси обезпечаване на иска по този начин. В случая пред районния съд е представена справка от АВп – Варна, видно от която ответницата се е разпоредила с правото си на собственост върху възбранения поземлен имот и изградената в него двуетажна жилищна сграда в гр. Варна на ул. „Черноморска“ № 16 още към 03.07.2019г. /440 кв.м. ид.ч./ и към 15.11.2017г. /300 кв.м. ид.ч./. Т.е. към момента на произнасянето на ВРС по делото е имало доказателства, че към момента на предявяване на исковата молба в съда на 27.04.2022г., ответницата К. Николова не е била собственик на описаните ПИ и жилищна сграда.

Отделно, видно от представените с частната жалба писмени доказателства жалбоподателят Й. Д. Д. е придобил правото на собственост върху описаните ПИ и жилищна сграда с договор за покупко продажба от 03.04.2018г., а жалбоподателката Р. С. С. – с договор за покупко продажба, сключен с първия на 16.12.2022г. Съобразно разпоредбата на чл. 24 от ЗЗД прехвърлянето на правото на собственост настъпва по силата на самия договор, при условие, че е валиден. В случая не са налице данни да е прогласена нищожността на договорите за покупко – продажба на недвижим имот, поради което Р. С. към настоящия момент се легитимира като собственик на процесните имоти. Частните жалбоподатели – трети лица, чиято правна сфера е засегната от обезпечителната мярка са легитимирани да обжалват налагането на обезпечителна мярка "възбрана" върху недвижим имот, неправилно посочен като собственост на ответницата и да искат отмяната, в качеството им на действителни собственици на имота към момента на налагане на възбраната и към настоящия момент /т. 6 от цитираното ТР/.

С оглед на това, обжалваното определение, с което е допуснато обезпечение чрез възбрана на недвижими имоти, собственост на трето лице, следва да бъде отменено, доколкото засяга правната сфера не на ответницата по предявените искове, а на трето лице и не гарантира реализиране на правата на кредитора при евентуално уважаване на иска.

По изложените съображения обжалваното определение, с което е допуснато обезпечение на предявения иск чрез налагане на възбрана върху недвижими имоти, собственост на трето лице, следва да се отмени, като вместо него молбата за допускане на обезпечение върху това имущество се остави без уважение.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ по частна жалба на Й. Д. Д. с ЕГН ***** и Р. С. С. с ЕГН ***** Определение № 5534 от 25.05.2022г. по гр.д. № 5234/2022г. по описа на ВРС, XXXIII-ти състав, **В ЧАСТТА МУ**, с която на основание чл. 389, ал. 1 вр. чл. 391, ал. 1, т. 2 вр. чл. 397, ал. 1, т. 1 от ГПК е допуснато обезпечение на предявените от П. Т. Т. с ЕГН ***** и К. Ю. Т. с ЕГН ***** срещу К. А. Николова с ЕГН ***** искове с **правно основание чл. 189, ал. 1 вр. чл. 87, ал. 3, чл. 86 и чл. 92 от ЗЗД** чрез налагане на обезпечителна мярка **възбрана** върху 1/2 ид.ч. от недвижим имот, находящ се гр. Варна, кв. Галата, ул. "Черноморска" № 16, представляващ **еднофамилна жилищна сграда**, на два етажа, със ЗП от 111 кв.м., изградена в югоизточната част на ПИ с ид. 10135.5510.391, както и от **Поземлен имот с ид. 10135.5510.391**, с площ от 765 кв.м., със стар № XVI-100, кв. 4, находящ се гр. Варна, кв. Галата, ул. "Черноморска" № 16, при граници: ид. 386, 394, 393, 392, 518 и 390 до размера на исковите претенции, **при условие**, че ищците представят парична гаранция в размер на 6523.50 лв., като е постановил да се издаде обезпечителна заповед в полза на ищците **И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВИ:**

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ на основание чл. 389, ал. 1 вр. чл. 391, ал. 1, т. 2 вр. чл. 397, ал. 1, т. 1 от ГПК молбата на П. Т. Т. с ЕГН ***** и К. Ю. Т. с ЕГН ***** за допускане обезпечение на предявените от тях срещу К. А. Николова с ЕГН ***** искове с **правно основание чл. 189, ал. 1 вр. чл. 87, ал. 3, чл. 86 и чл. 92 от ЗЗД** чрез налагане на обезпечителна мярка **възбрана** върху 1/2 ид.ч. от недвижим имот, находящ се гр. Варна, кв. Галата, ул. "Черноморска" № 16, представляващ **еднофамилна жилищна сграда**, на два етажа, със ЗП от 111 кв.м., изградена в югоизточната част на ПИ с ид. 10135.5510.391, както и от **Поземлен имот с ид. 10135.5510.391**, с площ от 765 кв.м., със стар № XVI-100, кв. 4, находящ се гр. Варна, кв. Галата, ул. "Черноморска" № 16, при граници: ид. 386, 394, 393, 392, 518 и 390 до размера на исковите претенции.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване /ТР № 1 от 21.07.2010г. по т.д. № 1/2010г. на ОСГТК на ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____