

РЕШЕНИЕ

№ 115

гр. Перник, 15.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК в публично заседание на шестнадесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КРИСТИАН Б. ПЕТРОВ

при участието на секретаря ЕМИЛИЯ Г. ПАВЛОВА
като разглежда докладваното от КРИСТИАН Б. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20211700100105 по описа за 2021 година

Предявени са искиове от В.С. срещу „Юробанк България“ АД за установяване, че е недействителна-нищожна ипотека, учредена с нот. акт за договорна ипотека № ***, т. ***, рег. № 1775, дело № 171/2005г. на нот. Н.З., вписан в Сл. по вписванията – Перник – вх. рег. № 1431 от 03.05.2005г., акт № ***, т.*** , дело № 1023/2005г. от В.С. в полза на „Българска пощенска банка“ АД /със сегашно наименование „Юробанк България“ АД/, върху негов собствен недвижим имот: апартамент № **, находящ се в ***, жил. сграда – блок 1, самостоятелен обект с ид. 55871.505.799.7.19 по КККР на гр. ***, заедно с принадлежащото към апартамента избено помещение № **, основано на твърденията, че ипотека е била учредена от ищеца като трето лице –ипотекиращо за чужд дълг, за вземане, каквото не е съществувало и не съществува по договор за банков кредит от *** между „Българска пощенска банка“ АД и „Алматея Прима“ ООД за главница, лихви и др. плащания, описани в горепосочения нот. акт за договорна ипотека, при което ипотека е недействителна съгл. чл. 166, ал. 2, чл. 167 и чл. 170 ЗЗД, както и поради неспазване на предписаната в закона форма поради нищожността на нотариалното удостоверяване съгл. 472, вр. чл. 476, б. „г“ ГПК (отм.), вр. чл. 167 ЗЗД, тъй като е нарушено изискването за съдържание на нот. акт. – в съдържането на нот акт е описано вземане по договор за банков кредит от ***, какъвто договор не е съществувал и не съществува, поради което не е бил представен на нотариуса, за да се посочи като съдържание на нот. акт.

Ответникът по подробни съображения оспорва иска с доводи, че не са налице особените основания за нищожност на ипотека по чл. 170 ЗЗД, както и тези по чл. 26 ЗЗД. Счита, че с молба за подновяване на вписана ипотека е посочена коректната дата на договора

за банков кредит, а именно *** и разминаването на датите не прави нот. акт за ипотека за нищожен, нито променя съдържанието и волята на страните, установени от нотариуса. Пропускът да се извърши поправката на ипотечния акт в екземпляра вписан в Сл. по вп. не е опорочаващ ипотечното право. В представения от ищеца нот. акт е налице техническа грешка като вместо правилната дата на сключване на договора за кредит – ***, погрешно е изписана датата на сключване на нот. акт за учредяване на договорна ипотека – ***. Така допуснатата техническа грешка е своевременно поправена от нотариуса с Нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот № ***, т. ***, рег. № 1775, дело № 171/2005г. от 2005г. с нанесена поправка.

Главният длъжник по дълга „Алматея Прима“ ООД, чрез синдика адв. В. П. М., е подал становище, в което изразява становище относно процесуалното си качество, но не изразява становище по основателността на исквете.

Пернишкият окръжен съд, след като прецени доказателствата по делото и доводите на страните, приема следното:

По допустимостта

Изцяло във воля на ищеца е да реши дали да предяви иск за установяване на нищожност на договора за ипотека и на кое основание да предяви такъв иск или да предяви отрицателен установителен иск по чл. 439 ГПК с предмет несъществуване на ипотечното право. В случая в исковата молба се съдържат основания за нищожност на договора за ипотека, но исковата молба не съдържа искане за установяване несъществуване на ипотечно право, поради което съдът намира, че така предявените искове за установяване нищожност на договора за ипотека са допустими и следва да се произнесе по същество /Решение № 146 от 22.03.2021 г. на ВКС по т. д. № 1714/2019 г., II т. о., ТК/.

По основателността

На *** между „Българска пощенска банка“ АД като кредитор и „Алматея Прима“ ООД като кредитополучател е сключен Договор за банков кредит Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № *** с кредитен лимит в размер на 295 000,00лв. при договорна лихва, формираща се от БЛП за малки фирми в лева, който към момента на подписване на договора за кредит е 10 % и договорна лихвена надбавка в размер на 0,9 пункта и срок на погасяване 120 месеца. При просрочие на дължимите погасителни вноски по главницата, както и при предсрочна изискуемост на кредита, дължимата от кредитополучателя лихва се увеличава автоматично с наказателна надбавка /неустойка/ за просрочие в размер на 10 пункта. Съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 от договора кредитът се обезпечава с договорна ипотека върху апартамент № **, находящ се в гр. ***, ул. ***, в жил. сграда – блок 1, заедно с принадлежащото към апартамента избено помещение № **, съгласно нот. акт №***, том ***, дело №171 от 2005г. на нотариус рег. № ***.

С вписания на 03.05.2005г. нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот №***, том ***, рег. №1775, дело №171 от 2005г. ищецът В.С. учредява в полза на „Българска пощенска банка“ АД ипотека върху собствения си процесен имот за

обезпечаване на всички вземания на „Българска пощенска банка“ АД от кредитополучателя „Алматея Прима“ ООД, които произтичат от посочения в точка първа договор за кредит, включително главницата, лихвите, таксите, комисионните и други разноси по предоставения кредит /т. 3/. В т. 1 от договора за ипотека индивидуализацията на обезпеченото вземане е извършена по следния начин: „Българска пощенска банка“ АД предоставя на „Алматея Прима“ ООД банков кредит във формата на кредитна линия, продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“, при условията на договор за банков кредит от *** в гр. Перник в размер на 295 000,00лв., със срок на погасяване от 120 месеца, считано от откриването на заемната сметка по кредита. Кредитът се отпуска при годишна лихва в размер на сбора от базовия лихвен процент на банката – малки фирми /БЛПМФ/ за лева, обявен от банката, който не подлежи на договаряне и промените в него стават задължителни за страните, който към момента на подписване на договора за кредит е 10 % и договорна лихвена надбавка в размер на 0,9 пункта, като при просрочие на дължимите погасителни вноски по главницата и/или лихвата, както и при предсрочна изискуемост на кредита, горепосочената лихва дължима от кредитополучателя се увеличава автоматично с наказателна надбавка /неустойка/ за просрочие в размер на 10 пункта.

При така установеното от събраните доказателства, съдът съображава, че съгласно чл. 170 от ЗЗД учредяването на ипотека е недействително, ако било в ипотечния договор, било в молбата за учредяване на законна ипотека или в акта, въз основа на който се подава тя, съществува неизвестност за личността на кредитора, на собственика или на длъжника, за тъждеството на имота и на обезпеченото вземане или за размера на сумата, за която се учредява ипотека.

Банковият кредит се индивидуализира освен по своята дата, така и по продукта си, по размера и договорните условия: размер на кредита, срок на погасяване, договорни лихви-такива за редовен кредит и за просрочено задължение. Видно от нот. акт за учредяване на договорна ипотека, в същия подробно е описано, че ипотека обезпечава вземане с кредитен лимит в размер на 295 000,00лв., при договорна лихва, формираща се от БЛП за малки фирми в лева, с договорна лихвена надбавка в размер на 0,9 пункта и срок на погасяване 120 месеца. Между страните е сключен Договор за банков кредит, Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № ***, като видно от същия, налице е пълна идентичност между условията по договора за банков кредит и тези, вписани в процесния нот. акт за учредяване на договорна ипотека. В процесния нот. акт за учредяване на договорна ипотека са възпроизведени всички условия на договора за банков кредит Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № ***, като индивидуализацията в нот. акт за учредяване на ипотека на вземането в размер на 295 000,00лв. заедно с договорната и наказателна лихви, неустойките и срок на погасяване 120 месеца - не внася неяснота относно това кое е обезпеченото вземане и по кой договор за кредит същото е уговорено и не може да се говори за неизвестност на някое от лицата, на имота, на обезпеченото вземане или на размера на сумата, за която е учредена ипотека.

Доказано е по делото, че реално в полза на кредитополучателя „Алматея Прима“

ООД е отпусната сума в размер на 295 000 лева, предмет на Договор за банков кредит продукт „Бизнес Кредитна линия- Плюс“ от ***, което е видно от приетото по делото Извлечение от разплащателната сметка, обслужваща процесния банков кредит. С това е доказано и че ответната банка има качеството на кредитор спрямо „Алматея Прима“ ООД като кредитополучател, и ищеца В.С. - като ипотекарен длъжник. Същевременно ищецът не е оспорил наличието на договорно правоотношение между „Алматея Прима“ ООД и ответника, произтичащо от Договор за банков кредит продукт „Бизнес Кредитна линия- Плюс“ от ***. Напротив видно от приложената по делото молба с вх. 1162/06.12.2011 г. от ищеца В.С., ищецът изрично извънсъдебно признава, че е учредил договорна ипотека в полза на ответната банка на свой имот именно по силата на Договор за банков кредит продукт „Бизнес Кредитна линия- Плюс“ от *** по отношение на процесния недвижим имот. Като се вземе предвид така депозираната от ищеца молба, то не може да се говори за липса на съгласие или липса на воля за учредяване на договорна ипотека точно по повод и във връзка с Договор за банков кредит продукт „Бизнес Кредитна линия- Плюс“ от *** от страна на ищеца В.С..

Следва извод, че ипотека по нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот №***, том ***, рег. №1775, дело №171 от 2005г. обезпечава договора за банков кредит Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № *** и е спазена специалната писмена форма за учредяване на ипотека (с нотариален акт), вписана е (конститутивният елемент за възникването на ипотечното право), а договорът по нотариалния акт съдържа всички необходими реквизити по чл. 170, вр. чл. 167, ал. 2 ЗЗД за действителност на ипотека, включително и на обезпеченото задължение за връщане на кредита по договора за банков кредит Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № *** и на обезпеченото вземане, за което се учредява ипотека. Определеността на обезпеченото вземане, които чл.170 ЗЗД изисква, като условие за действителност на учредената ипотека, не се считат за нарушени само поради различната дата в договора за кредит и ипотечния договор. Освен това в текста на чл. 170 ЗЗД не е налице изискване в ипотечния акт, с който се обезпечава вземане на банка по сключен кредитен договор да се посочва изрично датата на договора за банков кредит. Следователно ипотека по нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот №***, том ***, рег. №1775, дело №171 от 2005г. е с необходимото съдържание и са налице всички законови реквизити по чл. 166 и чл. 167 ЗЗД, съответно не са нарушени императивните изисквания по чл. 167, ал. 2 ЗЗД и не са налице специалните основания на чл.170 ЗЗД за недействителност на ипотечния договор, на които ищецът се позовава, с оглед яснотата и недвусмислената конкретизация на вземането, което се обезпечава, по основание и размер.

Нотариалните действия са формални действия, но не при всяко погрешно или липсващо отбелязване на обстоятелствата при нотариалното удостоверяване, които в съвкупност са елемент от съдържанието на нот. акт по чл. 476 ГПК (отм.) е налице нищожност по см. на чл. 472 ГПК (отм.), съответно липса на предписаната от закона форма. Когато предвид цялостното съдържание и единство на акта следва непротиворечив и

категоричен извод във връзка със съдържанието на нот. акт по см. на чл. 476, б. „г“ ГПК (отм.), в тази връзка може да се индивидуализира по безспорен начин банковата сделка, която е обезпечена, макар да се установи, че е налице грешка в отделната негова част - различната дата в договора за кредит и ипотечния договор, това не води до нищожност на нотариалните действия.

В случая техническата грешка при изписване датата на договора за банков кредит в Нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот №***, том ***, рег. №1775, дело №171 от 2005г. не влияе нито на валидността на волята на страните, нито на даденото от тяхна страна съгласие за учредяване на ипотека върху собствения на ипотекарния длъжник недвижим имот, тъй като освен датата на договора за кредит, същият има и много други индивидуализиращи белези и законови реквизити, които в случая са налице - конкретно и подробно описаните в нот. акт за договорна ипотека условия на сключения между „Алматея Прима“ ООД и „Българска пощенска банка“ АД договор за банков кредит. Разминаването в датите не прави нот. акт за учредяване на договорна ипотека нищожен, нито пък променя съдържанието и волята на страните, установени от нотариуса, при положение, че по делото няма спор, че страните по договора за ипотека са се явили пред нотариуса за учредяване на процесната ипотека, а поправката касае техническа грешка и се отнася до датата на договора за кредит. Поправката в датата на договора на кредит в договорната ипотека не води до нейната порочност, тъй като само по себе си наличието на поправки в нот. акт за договорна ипотека не означава, че нотариалното удостоверяване е нищожно, защото извършването или липсата на такива корекции не е изискване за валидност съобразно чл. 472 ГПК (отм.). Незавършването на поправката по реда на чл. 475, ал. 3 ГПК (отм.) се отразява на валидността на самата поправка, но не и на самото нотариално удостоверяване, респ. не прави нот. акт за учредяване на договорна ипотека нищожен, нито пък променя съдържанието и волята на страните, установени от нотариуса. Пропускът да се извърши поправката на ипотечния акт в екземпляра вписан в Служба по вписванията също не е опорочаващ ипотечното право факт. Освен това както се посочи по-горе в чл. 170 ЗЗД не е налице изискване в ипотечния акт, с който се обезпечава вземане на банка по сключен кредитен договор да се посочва изрично датата на договора за банков кредит.

В заключение и с оглед на всичко гореизложено, съдът приема, че процесната договорна ипотека отговаря на всички законови изисквания, като договорът за банков кредит е индивидуализиран по своя продукт и размер като информацията относно договора за банков кредит е абсолютно идентична, като независимо от датата на договора, вземането, за което е учредено обезпечението е ясно индивидуализирано. Следователно неоснователни са твърденията на ищеца, на които се основават иските за недействителност-нищожност на договора за ипотека поради неизвестност на обезпеченото вземане, за която се учредява ипотека, съобразно описанието му в нотариалния акт, съответно поради неспазване на предписаната в закона форма поради нищожността на нотариалното удостоверяване, поради което иските са неоснователни и следва да се отхвърлят.

По разностите

С оглед изхода на спора, на ищеца не се дължат разноски.

Ответникът претендира и доказва разноски общо 5 лв. (съгласно представените доказателства и списък по чл. 80 ГПК), които с оглед изхода на спора и на осн. чл. 78, ал.3 от ГПК му се дължат изцяло.

По изложените мотиви, Пернишкият окръжен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от В. К. С., ЕГН ***** от с. ***, общ. *** срещу „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, гр. София, бул. Околовръстен път № 260, искове с пр. осн. чл. 170 ЗЗД и с пр. осн. чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД, вр. чл. 472, вр. чл. 476, б. „г“ ГПК (отм.), вр. чл. 167 ЗЗД за признаване за установено, че е недействителна-нищожна ипотека, учредена с нот. акт за договорна ипотека № ***, т. *** , рег. № 1775, дело № 171/2005г. на нот. Н.З., вписан в Сл. по вписванията – Перник – вх. рег. № 1431 от 03.05.2005г., акт № ***, т.***, дело № 1023/2005г. от В.С. в полза на „Българска пощенска Банка“ АД /със сегашно наименование „Юробанк България“ АД/, върху негов собствен недвижим имот: апартамент № **, находящ се в ***, жил. сграда – блок 1, самостоятелен обект с ид. 55871.505.799.7.19 по КKKP на гр. ***, заедно с принадлежащото към апартамента избено помещение № **, като сключена в нарушение на чл. 170 ЗЗД поради несъществуването на обезпеченото вземане по договор за банков кредит от *** между „Българска пощенска банка“ АД и „Алматея Прима“ ООД, както и поради неспазване на предписаната в закона форма поради нищожността на нотариалното удостоверяване съгл. чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД, вр. чл. 472, вр. чл. 476, б. „г“ ГПК (отм.), вр. чл. 167 ЗЗД (в съдържането на нот акт е описано вземане по договор за банков кредит от ***, какъвто договор не е съществувал и не съществува, поради което не е бил представен на нотариуса, за да се посочи като съдържание на нот. акт), като НЕОСНОВАТЕЛНИ.

ОСЪЖДА В. К. С., ЕГН ***** от с. ***, общ. ***, да заплати на „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, гр. София, бул. Околовръстен път № 260, сумата 5,00 лв. - разноски по първоинстанционното производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийския апелативен съд в 2-седмичен срок от връчването на страните.

Съдия при Окръжен съд – Перник: _____