

# РЕШЕНИЕ

№ 153

гр. Варна, 04.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в публично заседание на осемнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ралица Ц. Райкова

при участието на секретаря Елена Ян. Петрова  
като разгледа докладваното от Ралица Ц. Райкова Търговско дело № 20233100900146 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба, подадена от **1/Г. И. Й., ЕГН \*\*\*\*\*** и **2/ М. К. О., ЕГН \*\*\*\*\***, и двамата с адрес: **\*\*\*\*\***, срещу **„Юробанк България“ АД**, ЕИК 000694749, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Витоша, бул. „Околовръстен път“ 260, представлявана заедно от Д.Ш. – изпълнителен директор и М.В. – прокурист, с която са предявени **кумулятивно субективно съединени иски** с **правно основание чл. 124 от ГПК** да бъде прието за **установено между страните несъществуването на ипотечно право** на предпочитателно удовлетворение върху недвижим имот, собственост на ищците, а именно – апартамент със застроена площ – 103,48 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Любен Каравелов“ №11, вх. Б, ет.1, вляво от стълбището, състоящ се от входно антре, дневна с ниша, килер, дрешник, три стаи, вестибюл, баня-тоалетна, балкон – лоджа, ведно с прилежащото му избено помещение, находящо се под ап.4, ведно с таванско помещение, заедно с 5,5858% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, попадащо в кв. 729 по плана на 3-ти микрорайон на града, **учредено от ищците в полза на ответника с нотариален акт за договорна ипотека №141, том IV, рег. No 7933, дело No 642 от 02.09. 2008г. на нот. П.П. с рег. No 224 на НК, вписан с акт No 14, том XXII, дело No 19752 / 2008г., вх. рег.No 25144 / 02.09.2008г.**

на Службата по Вписвания- Варна, поради неподновяване на ипотеката в срока по чл. 172 ал.1 от ЗЗД.

**ИЩЦИТЕ** твърдят, че с нот.акт №140, том IV, рег. No 7932, дело No 641 / 2008г., вписан с акт No 62, том LXXVII, дело No 19750 / 2008г. на СВп-Варна, закупили недвижим имот – апартамент, находящ се в гр. Варна, ул.“Любен Каравелов“ №11, вх. Б, ет.1, вляво от стълбището, състоящ се от входно антре, дневна с ниша, килер, дрешник, три стаи, вестибюл, баня-тоалетна, балкон – лоджа, със застроена площ – 103,48 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение, находящо се под ап.4, ведно с таванско помещение, заедно с 5,5858% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, попадащо в кв. 729 по плана на 3-ти микрорайон на града. За закупуване на имота им бил предоставен банков кредит в размер на 138 000 евро, обезпечен с ипотека върху закупения недвижим имот. На 20.09.2013г. банката обявила предсрочна изискуемост на кредита и подала заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение, която била издадена на 19.11.2013г. Въз основа на подадено от длъжниците възражение било образувано исково производство под №1067/2014г. на ОС – Варна, което приключило с отхвърляне на предявените искове. Образуваното изп.дело било прекратено по искане на настоящите ищци на 20.02.2019г. Впоследствие бил предявен от банката осъдителен иск, въз основа на който било образувано т.д.№1499/2017г. по описа на ОС – Варна. Исковете били частично уважени с влязло в сила решение и въз основа на издадения изп.лист било образувано и понастоящем висящо изп.дело №1038/2020г. Ищците твърдят, че към настоящия момент ипотечното право не съществува. С уточнителна молба с вх. No 8484 / 05.05.2021г., депозирана по т.д. 1367/2020г. на ВОС, ищците уточняват, че ипотечното право не съществува поради неподновяване на ипотеката в срока по чл. 172, ал.1 ЗЗД. Твърди се, че не са предприети действия по подновяване на ипотеката преди изтичане на 10годишния период, като сочат, че предявяват отрицателни установителни искове да бъде признато за установено несъществуването на ипотечното право.

**В срока по чл. 367 от ГПК**, по делото от **ОТВЕТНИКА** е постъпил отговор на исковата молба, в който твърди, че исковата молба е нередовна, а в условията на евентуалност претенцията е неоснователна. Излага съображения,

че твърденията за неподновяване на ипотеката се неверни. Сочи, че е вписването на ипотеката е подновено по молба на „Банка Пиреос България“ АД, вх. No 22515 / 21.08.2018г. Сочи, че действието е подновено преди изтичане на 10г. от първоначалното вписване и ипотеката продължава да тежи върху имота с ред от първоначалното вписване. Излага още, че съгласно Анекс No 3 към договор за кредит, подписан на 23.01.2012г. върху същия имот е вписана и втора по ред ипотека в полза на „Банка Пиреос България“ АД с вх. No 1329 от 24.01.2012г., No 56, том I, дело No 547 на Службата по Вписванията, която обезпечавала вземанията на кредитора до 45 000 евро.

**В срока по чл. 372, ал. 1 ГПК е постъпила допълнителна искова молба**, в която предявените искове се поддържат по основание и размер. Ищците правят изрично възражение, че не са давали съгласие за преминаването на дълга от „Банка Пиреос България“ АД към „Юробанк България“ АД.

**В срока по чл. 373, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на допълнителната искова молба**, с който ответникът поддържа позицията си за неоснователност на исковете и релевираните в тази насока възражения. Изрично заявява, че исковете основани на твърдението за неподновяване на ипотеката са неоснователни. **С ПИСМЕНО СТАНОВИЩЕ** вх. № 10862 / 03.05.2023г. **ответникът** изразява позицията си във връзка с уточнителна молба с вх. No 8977 / 10.04.2023г. на ищците, за което съдът е предоставил възможност. Поддържа всичко изложено в отговора и допълнителния отговор. Допълва, че на 18.01.2022г., по молба с вх. № 945 от 18.01.2022г., с дв.вх. № 1047 от 18.01.2022г., представляваща акт номер 13, акт том 2, на Служба по вписвания Варна, Имотен регистър, е подновено действието и на втората по ред ипотека. Обобщава, че в срока по чл. 172 ал. 1 от ЗЗД, кредиторът е подновил действието на своите обезпечения, като по този начин е запазил правото да се ползва от първоначалния ред на вписване. Поради горното счита и претенцията на главното заявено основание за неоснователна. За пълнота сочи, че дори и кредиторът - ответник по иска, да не беше спазил срока от десет години, то това не би довело до погасяване на ипотечното право. Съгласно чл. 172 ал. 2 от ЗЗД, след изтичане на срока обезпечението загубвало само своя ред на вписване, тоест своята противопоставимост спрямо трети лица. Даденото обезпечение не преставало да съществува като учредено право в полза на кредитора, доколкото то представлявало акцесорна

уговорка между страните и неговото съществуване се обуславяло от съществуването на главното вземане. С други думи, докато обезпеченото право съществувало в правния мир, то и ипотекарният кредитор имал право и интерес да впише наново нотариалния акт за учредяване на обезпечение и да се ползва от новия ред на вписване при удовлетворяването си.

В насроченото открито съдебно заседание ищците не се явяват и не се представляват от процесуален представител, като с писмено становище ищцата поддържа предявените искове и моли за уважаването им. За ответното дружество се явява процесуален представител, който оспорва исковете, поддържа депозирания отговор и моли за отхвърляне на претенциите, като не претендира присъждане на разноски.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното от **фактическа страна:**

Съдът е приел за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните факти и обстоятелства:

1/ С нотариален акт за договорна ипотека №141, том IV, рег. No 7933, дело No 642 от 02.09. 2008г. на нот. П.П. с рег. No 224 на НК, вписан с акт No 14, том XXII, дело No 19752 / 2008г., вх. рег.No 25144 / 02.09.2008г. на Службата по Вписвания- Варна е учредена договорна ипотека върху собствения на ищците Г. И. Й. и М. К. О., недвижим имот- апартамент със застроена площ – 103,48 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул.“Любен Каравелов“ №11, вх. Б, ет.1, вляво от стълбището, състоящ се от входно антре, дневна с ниша, килер, дрешник , три стаи, вестибюл, баня-тоалетна, балкон – лоджа, ведно с прилежащото му избено помещение, находящо се под ап.4, ведно с таванско помещение, заедно с 5,5858% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, попадащо в кв. 729 по плана на 3-ти микрорайон на града, в полза на „Юробанк България“ АД / правоприменик на „Банка Пиреос България“ АД/ за обезпечаване на задълженията на ищците по сключения с банката Договор за жилищен кредит No 2512 / R/ 2008г. от 02.09.2008г.

2/ С влязло в сила на 09.11.2016г. решение No 269 / 07.04.2015г., постановено по т.д. 1067 / 2014г. на ВОС са отхвърлени исковете на „Юробанк България“ АД срещу Г. И. Й. и М. К. О., с правно основание чл.

422 от ГПК след проведено заповедно производство за вземанията на Банката по Договор за жилищен кредит No 2512 / R/ 2008г. от 02.09.2008г.

3/ С влязло в сила на 01.11.2021г. Решение No 182 / 28.02.2019г., постановено по т.д. 1499 / 2017г. по описа на ВОС, което е имало за предмет осъдителни иски на „Юробанк България“ АД срещу Г. И. Й. и М. К. О. за сумите, дължими от тях по Договор за жилищен кредит No 2512 / R/ 2008г. от 02.09.2008г. са присъдени посочените в решението суми, като е прието, че същите се дължат.

От служебна справка в АВ – ТРРЮЛНЦ се установява, че „Банка Пиреос България“ АД е заличен като търговец след преобразуването му чрез вливане в „Юробанк България“ АД на 12.11.2019г.

Видно от представената молба за подновяване вписването на договорна ипотека, депозирана от „Банка Пиреос България“ АД на 21.08.2018г., е подновено вписването на договорна ипотека, учредена с нот. акт №141 от 2008г. за обезпечаване на договор за кредит, сключен с Г. Й. И. и М. К. О.. Молбата е с поставен печат и подпис на Службата по Вписванията – гр. Варна, от която се установява вписване на същата дата на подаване – 21.08.2018г. Вписването се потвърждава и от представената справка от Агенция по Вписванията.

Впоследствие вземането е прехвърлено от „Юробанк България“ АД към „С.Г. Груп“ ЕАД съобразно договор за цесия от 30.06.2021г., което дружество също е депозирало молба за подновяване на ипотеката, по която е извършено вписване на 18.01.2022г.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и съобразявайки становището на страните, съдът достигна до следните **правни изводи**:

Производството по делото е образувано след като с влязло в сила решение No 372 / 12.12.2022г., постановено по в.гр.д. 318 / 2022г. на Апелативен съд – Варна е обезсилено Решение № 109/24.03.2022 год., постановено по т.д. № 1367/2020 год. по описа на ВОС и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на ВОС и произнасяне по предявения отрицателен установителен иск съобразно петитума, уточнен във въззивната инстанция /молба вх. № 4813/03.08.2022 год. и № 4814/03.08.2022 год./ и основанията, наведени с уточнителна молба вх. № 8484/05.05.2021 год. на ищите пред ВОС. В мотивите си Апелативен съд – Варна е приел, че

предявената отрицателна установителна претенция има за предмет несъществуването на ипотечното право на две преюдициално въведени основания – неподновяване на ипотеката в срока по чл. 172, ал.1 ЗЗД и погасяване на обезпеченото вземане по давност, като е върнал производството за надлежно произнасяне.

Междувременно в хода на процеса е влязло в сила Решение No 182 / 28.02.2019г., постановено по т.д. 1499 / 2017г. по описа на ВОС, което е имало за предмет осъдителни иски на „Юробанк България“ АД срещу Г. И. Й. и М. К. О. за сумите, дължими от тях по Договор за жилищен кредит No 2512 / R/ 2008г. от 02.09.2008г., обезпечен с процесното ипотечно право, поради което и настоящият състав, прекрати производството по гр.д. № 146 по описа на Варненски Окръжен съд за 2023г., В ЧАСТТА по предявените от ищите срещу „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, в условията на евентуалност иски с правно основание чл. 124 от ГПК да бъде прието за установено между страните несъществуването на ипотечното право на предпочитателно удовлетворение върху недвижимия имот, поради погасяване на обезпеченото с ипотеката вземане по Договор за жилищен кредит No 2512 / R/ 2008г. от 02.09.2008г. по давност, като недопустимо, на основание чл.299, ал.2 от ГПК.

Така постановеното определение бе потвърдено с Определение No 750 / 20.10.2023г., постановено по в.т.д. 556 / 2023г. на Апелативен съд – Варна, което не бе допуснато до касационно обжалване с определение No 467 / 28.02.2024г., постановено по ч.т.д. 329 / 2024г. на ВКС.

С оглед на изложеното и на разглеждане в настоящото производство подлежи отрицателният установителен иск на ищите, с който се цели да се установи несъществуване на ипотечното право по отношение на недвижимия имот, поради неподновяване на ипотеката в срока по чл. 172 ал.1 от ЗЗД.

Въпросът за допустимостта на претенцията е разрешен с влязло в сила Определение No 12.04.2021г., постановено по в.ч.т.д. 134 / 2021г. на Апелативен съд – Варна, като мотивите, изложени от въззивната инстанция са в насока, че съществуването или несъществуването на ипотечното право може да бъде установено при наличие на правен интерес чрез предявяване на установителен иск – чл. 124 ал.1 от ГПК, като предприемането на принудително изпълнение не е основание за допустимостта на този иск, тъй

като правото съществува и без да са предприети такива действия. След постановяване на определението на въззивната инстанция, от страна на ответника са ангажирани доказателства и са наведени твърдения, че имотът е придобит от кредитор чрез публична продажба в рамките на изпълнителното производство. Макар и представените доказателства в тази насока да са двупосочни, а именно от Протокол за обявяване на купувач от 28.06.2022г. се установява, че за купувач е обявено физическото лице – Т.И.А., който се явява вискател след разпределение, а в Службата по Вписвания като купувач на публичен търг е вписан „С.Г. Груп“ ЕАД, то очевидно както и ответникът твърди, че имотът не е собственост на ищите към датата на постановяване на настоящото решение. С това обстоятелство, обаче, не следва да се счита за отпаднал правният интерес на ищите от водене на производството. След извършване на публичната продажба ипотеката се трансформира в право на ипотекарния кредитор върху получената за имота цена до размера на обезпеченото му вземане, ако то съществува, която цена той има право да получи преди останалите хирографарни кредитори, а при евентуално уважаване на настоящия иск, това право би отпаднало, което би засегнало и правната сфера на ищите с оглед определения ред за предпочитателно удовлетворяване.

В доказателствена тежест на ищите съдът е възложил да установят в условията на пълно и главно доказване, че валидно е учредено ипотечно право, като е изтекъл срокът за подновяване на ипотеката и за същата не е отразено вписване. Прието е за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че валидно е учредено ипотечното право, като вписването е осъществено на 02.09.2008г. Видно, обаче, от ангажираните от ответника доказателства, на 21.08.2018г. е вписано подновяване на договорната ипотека или това се е осъществило в рамките на предвидения в разпоредбата на чл. 172 ал.1 от ЗЗД десетгодишен период. Поради което и съдът намира, че само на това основание претенцията е недоказана.

В допълнение и следва да се съобрази, че по отношение на договорна ипотека, която не е подновена в 10 годишния срок от учредяването □, но не е заличена, настъпва само изрично визираната в чл.172, ал.2 ЗЗД последица, а именно ипотеката може да се впише наново, но се променя редът □ /от новото вписване/. Не е изрично предвидено, че ипотеката се погасява, като същата е в сила между страните, но не и по отношение на останалите кредитори на

длъжниците, което евентуално би довело до промяна в реда на предпочитателно удовлетворение.

*По разноските:*

С оглед на изхода на спора, разноски се дължат на ответника, който обаче изрично заяви, че не претендира такива, поради което и съдът не следва да присъжда разноски.

По изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от 1/Г. И. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, и 2/ М. К. О., ЕГН \*\*\*\*\*, и двамата с адрес: \*\*\*\*\*, срещу „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Витоша, бул. „Околовръстен път“ 260, представлявана заедно от Д.Ш. – изпълнителен директор и М.В. – прокурист, **кумулятивно субективно съединени иски с правно основание чл. 124 от ГПК да бъде прието за установено между страните несъществуването на ипотечно право на предпочитателно удовлетворение върху недвижим имот, собственост на ищите, а именно – апартамент със застроена площ – 103,48 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Любен Каравелов“ №11, вх. Б, ет.1, вляво от стълбището, състоящ се от входно антре, дневна с ниша, килер, дрешник, три стаи, вестибюл, баня-тоалетна, балкон – лоджа, ведно с прилежащото му избено помещение, находящо се под ап.4, ведно с таванско помещение, заедно с 5,5858% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, попадащо в кв. 729 по плана на 3-ти микрорайон на града, учредено от ищите в полза на ответника с нотариален акт за договорна ипотека №141, том IV, рег. No 7933, дело No 642 от 02.09. 2008г. на нот. П.П. с рег. No 224 на НК, вписан с акт No 14, том XXII, дело No 19752 / 2008г., вх. рег.No 25144 / 02.09.2008г. на Службата по Вписвания- Варна, поради неподновяване на ипотеката в срока по чл. 172 ал.1 от ЗЗД, като неоснователни.**

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд - Варна в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.



**Съдия при Окръжен съд – Варна:** \_\_\_\_\_