

# РЕШЕНИЕ

№ 2948

гр. София, 19.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 28 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
единадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Борис К. Динев

при участието на секретаря Диана Г. Д.  
като разглежда докладваното от Борис К. Динев Гражданско дело №  
20211110136144 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Съдът е сезиран с иск с правно основание чл. 464 от ГПК от К. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез своя процесуален представител адв. В. С. от АК-Русе, със съдебен адрес гр. Р., ул. „Ц. н.“ \*\*, ет. \* срещу „Банка ДСК“ ЕАД, ЕИК 121830616, със съдебен адрес гр. София, ул. „Московска“ 19. Ищецът оспорва съществуването на ипотечното право на ответника, даващо му право на предпочитателно удовлетворение в изпълнително дело № 20167280400330.

Първоначално производството е било образувано като гр. д. № 105/2017 по описа на ОС-Русе, след това с оглед цената на иска е изпратено на РС Русе, където е образувано гр. д. № 1123/2017 по описа на Русенски РС, след постъпило възражение за местна подсъдност е изпратено на СРС, където е образувано гр.д № 32066/2017 по опис на СРС-150 с-в. Решението на СРС 150 с-в е обжалвано в хода на въззивното обжалване по в.гр.д. № 4226/2020 по описа на СГС, II-а с-в е констатиран, че при разглеждането на делото е пропуснато конституирането на задължителен необходим другар и с решение 261505/02.12.2020 г. е обезсилил решението на СРС 150 с-в и върнал делото за ново разглеждане от нов състав, при което е образувано настоящето дело.

Ищецът твърди, че не е съществува ипотечно право, учредено в полза на „Банка ДСК“ АД, том \*, акт №\*\*/2014 г., дв.вх.рег.№\*\*\*\*\* г. на СВ, акт №\*\*\*, том №\*, рег. №\*\*\*\* на нотариус \*\*\*\*\*, с район на действие Районен съд – В Т., върху поземлен имот №157029 по плана за земеразделяне на землище с. Р., с начин на трайно ползване: стопански двор, с площ на имота 1,641 дка, трета категория, при граници и съседи: имот №157037 ведомствен път на Община Полски Тръмбеш-КЕ, имот №157030 стопански двор на ДПФ-МЗХ и имот №157028 стопански двор на Г. П. Г., заедно с построената в имота сграда с друго предназначение, представляваща метален навес с площ от 494 кв.м.

Твърди се, че с влязло в законна сила съдебно решение № 386/21.04.2015 г., постановено по гр.д. № 1625/2014 г. по описа на Районен съд-В. Т., е прогласен за

нищожен, поради противоречие със закона, договор за продажба на недвижим имот от 12.10.2011 г., сключен между ищеца и ЕТ „Г. Г. – Р\*\*\*\*“ – гр. П. Т., материализиран в №\*\*\*, том \*, рег.№\*\*\*\*, дело №\*\*\*/2011 г. на нотариус Д. Д., с район на действие Районен съд – В. Т., вх. рег. №\*\*\*/\*\*\*\*\* г., акт №\*\*\*, том \*\*, като е прието за установено по отношение на всички, че ЕТ „Г. Г. – Р\*\*\*\*“ е носител на правото на собственост върху недвижимия имот.

Твърди се, че с влязло в сила решение № 382/30.06.2015 г., постановено по т.д. № 86/2014 г. по описа на Окръжен съд – ВЕ.ко Търново /отменено с решение №6/15.01.2016 г., постановено по в.т.д. № 224/2015 г. на Апелативен съд – ВЕ.ко Търново/, ЕТ „Г. Г.-Роси-99“ е осъден да му заплати сума в размер на 40 910 лева, представляващо неизпълнено задължение за връщане на сума по договор за заем от 14.02.2011 г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане.

Твърди се, че въз основа на осъдителния диспозитив на цитираното съдебно решение, ищецът се е снабдил на основание чл. 404 от ГПК с изпълнителен лист №1/21.01.2016 г., представляващ изпълнително основание, въз основа на което е образувано изпълнително дело №330 от 2016 г. по описа на ЧСИ Дияна Колева, рег. №728, с район на действие Окръжен съд – ВЕ.ко Търново, по което са били предприети действия по принудително изпълнение, спрямо описания в исковата молба недвижим имот.

Твърди се, че на провела се публична продажба на 23.12.2016 г., чрез постановление за възлагане, имотът е възложен на Григор Г. Г. от гр. Полски Тръмбеш, който е заплатил изцяло продажната цена в размер на 49 999 лева. Твърди се, че по цитираното изпълнително дело са присъединени кредитори държавата и ответника – „Банка ДСК“ ЕАД, чието вземане е в размер на 54 500,77 лева, възникнало на основание учредената законна ипотека върху недвижимия имот. Твърди се, че към момента на предявяване на исковата молба, продажната цена подлежи на преразпределение по реда на чл. 136 от ЗЗД.

Навеждат се доводи, че предвид прогласената нищожност на договора за покупко[1] продажба на недвижимия имот и формиралата се сила на присъдено нещо с описаното съдебно решение, спрямо последващите приобретатели – „Аутоматкс-03“ ООД и „Хермес-2011“ ЕООД, правото на собственост принадлежи на ЕТ „Г. Г.-Р\*“.

Предвид ретроактивното действие на нищожността, последващите прехвърлителни сделки също не са породили своето действие, с оглед на което „Аутоматкс-03“ ООД и „Хермес-2011“ ООД, не са станали собственици на имота. Твърди се, че след като „Хермес-2011“ ООД не е бил собственик към момента на учредяване на ипотека, за банката – ответник не съществуват ипотечни права по учредената законна ипотека, с оглед на което същата не може да се удовлетвори предпочитателно от цената на имота.

Твърди, че по изпълнителното дело е хирографен кредитор, насочил е изпълнението към процесния имот, последният е реализиран на публична продажба, а спрямо него е вписана законна ипотека с ипотекарен кредитор – ответникът, чието вземане, което е по-голямо по размер от продажната цена, следва да бъде удовлетворено предпочитателно, поради което за ищеца ще бъде изключена възможността да се удовлетвори за своето вземане.

Обосновава правния си интерес от предявяване на настоящия иск с факта, че с установяване несъществуването на ипотечното право на ответника, продажната цена, получена при продажбата на недвижимия имот, ще послужи за удовлетворяване на вземането на ищеца.

В законоустановения срок по чл. 131 от ГПК, е постъпил отговор от ответника Банка „ДСК“ ЕАД гр. София, с който оспорва изцяло предявения иск, като неоснователен. Твърди, че съгласно договор за кредит от 30.04.2014 г. банката е предоставила на „Хермес 2011“ ЕООД инвестиционен кредит в размер на 73 700 лева

за финансиране покупката на процесния имот. За обезпечаване всички вземания на банката спрямо кредитополучателя, произтичащи от договора за кредит, по молба на банката в нейна полза е вписана законна ипотека в СВ – гр. ВЕ.ко Търново, след което е заплатена и договорената между страните продажна цена.

Оспорва твърденията в исковата молба, че ипотека не е породила своето действие и ипотечното право не съществува, тъй като ипотекарния длъжник „Хермес 2011“ ЕООД не е придобил имота, не е негов собственик, респективно – ипотека е учредена от негов собственик. Твърди, че вписаната в полза на банката законна ипотека е валидна, породила е своето действие и ответното дружество е носител на ипотечното право за предпочитателно удовлетворяване от ипотекирания недвижим имот. В този смисъл се позовава на факта, че към момента на вписването на законната ипотека, процесният имот е придобит от ипотекарния длъжник, последният се е легитимирал за собственик с документи, които по безспорен начин удостоверяват правото му на собственост. Сочи, че цената на имота е заплатена със собствени средства и банков кредит от ответника, като са изпълнени законовите изисквания и вещно-правният ефект е настъпил за кредитополучателя.

Сочи, че исковата молба по цитираното от ищеца съдебно решение на ВТРС е вписана на 03.06.2014 г., а постановеното решение по него – на 31.05.2016 г., и на основание чл. 88, ал. 2 от ЗЗД е непротивопоставимо спрямо ответника придобитото вещно право по решение, постановено по искова молба, вписана след датата на процесната законна ипотека, а обявената за нищожна сделка не може да рефлектира на учредената преди вписване на исковата молба ипотека.

На основание чл. 219, ал. 1 от ГПК са конституирани като трети лица- помагачи на ответната страна „Хермес 2011“ ЕООД, ЕИК:201520244 , със седалище и адрес на управление гр. Полски Тръмбеш, ул. ”Ивайло” №2, представляван от Г. П. Г., а с определение от 02.11.2021 г. е конституиран като ответник ЕТ “Г. Г. – Р\*\*\*\*”, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. П. Т., ул. Б. № \*\*, вх. \*.

В срока за подаване на отговор на исковата молба е получен отговор от „Хермес 2011“ ЕООД смята иска за неоснователен, тъй като смята, че ипотечното право е действително учредено и е съществуващо.

В срока за подаване на отговор на исковата молба е получен отговор от ЕТ „Г. Г. – Р\*\*\*\*“, който не оспорва допустимостта и основателността на иска. Смята, че последният трябва да бъде уважен изцяло.

По делото е установена нищожността на договор за продажба на недвижим имот от 12.10.2011 г., сключен между ищеца и ЕТ „Г. Г. – Р\*\*\*\*“ – гр. П. Т., материализиран в №\*\*\*, том \*, рег.№\*\*\*\*, дело №\*\*\*\*/\*\*\*\* г. на нотариус Д.Д., с район на действие Районен съд – ВЕ.ко Търново, вх. рег. №\*\*\*\*/\*\*\*\* г., акт №\*\*\*, том \*\*, със съдебно решение с влязло в законна сила № 386/21.04.2015 г., постановено по гр.д. № 1625/2014 г. по описа на Районен съд-ВЕ.ко Търново.

В съдебно заседание по делото страните, редовно призовани не изпращат представител, но депозират писмени становища по делото.

Ищецът К. М. поддържа иска. Претендира направените по делото разноски.

Ответникът „Банка ДСК“ АД оспорва иска. Претендира направените по делото разноски.

Ответникът „Хермес -2011“ ЕООД оспорва иска, счита, че ипотека е действителна, към момента на сключване на договора за ипотека бил придобил имота от лице, легитимирало се с нотариален акт за собственост. Оспорва възраженията за нищожност на ипотека. Претендира законната ипотека да е валидна и да е запазила действието си предвид разпоредбата на чл. 88, ал. 2 от ЗЗД. Претендира направените по делото разноски.

Съдът като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната

съвкупност и доводите на страните съобразно изискванията на чл. 235 от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

За установяване на активната легитимация на ищеца като вискател към настоящето дело е приложено изпълнително дело №\*\*\* от 2016 г. по описа на ЧСИ Д. К., рег. №\*\*\*, с район на действие Окръжен съд – В. Т. от което е видно че същото е било образувано въз основа на молба на ищеца за събиране принудително на сумата от 40910 лв., представляваща задължение за връщане на сума по договор за заем, което вземане е установено със съдебно решение по в.т.д. № 6/15.02.2016 по описа на АС-ВЕ.ко Търново, за което на 21.01.2016 г. е издаден изпълнителен лист срещу Г. Г. Г. в качеството му на ЕТ с фирма Г. Г. – Р\*\*\*. (л.6 от изпълнителното дело). Самото решение от 30.06.2015 по т.д. № 86/2014 по описа на ОС-ВЕ.ко Търново, потвърдено с Решение № 6 от 15.01.2016 г. по в.т.д. № 224/215 по описа на АС-ВЕ.ко Търново и определение № 927/08.12.2016 г. по т.д. № 893/2016 по описа на ВКС, I ТО също са представени по гр д. № 105/2017 по описа на ОС-Русе от където е започнало разглеждането на спора по настоящето дело.

От наличното на л. 189 от изпълнителното дело постановление за възлагане се установява, че на 23.12.2016 г. на Г. Г. Г. от гр. П. Т. е възложен поземлен имот № \*\*\*\* по плана за земеразделяне на землище на с. Р., община П. Т., с начин на трайно ползване: стопански двор, с площ на имота 1, 641 дка, трета категория, при граници и съседи: имот № 157037 ведомствен път на община П.Т. КЕ, имот № 157030 стопански двор на ДПФ-МЗХ и имот № 157028 стопански двор на Г. П. Г., заедно с построената в имота сграда с друго предназначение, представляваща метален навес с площ от 494 кв. м., подробно описан в постановлението за сумата от 49999 лв., с вкл. ДДС.

От приетия като доказателство по делото на л. 14 от приложеното гр. д. № 1123/2017 по описа на РС-Русе се установява, че на 20.04.2014 г. „Банка ДСК“ АД и „Хермес-2011“ ЕООД са сключили в договор за кредит по силата на който банката е отпуснала кредит в размер на 73700 лв. за финансиране на до 73,70% от разходите за покупка на недвижим имот с с. Раданово, общ. Полски Тръмбеш съгласно предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 06.03.2014 г. с продавач „Аутомакс 03“ ЕООД, с ЕИК 117610685 и прилежащия му анекс от 28.03.2014 г.

От приетия като доказателство на л. 20 от същото дело договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.05.2014 г., обективиран в нотариален акт № \*\*, том \*, рег. № \*\*, нот. д. \*\*\*/\*\*\*г. по описа на нот. Т. Б., с рег. № \*\* в рег. на НК и район на действие РС-В. Т. по силата на който ответникът „Хермес-2011“ ЕООД е купил от „Аутомакс 03“ ЕООД, с ЕИК 117610685 поземлен имот № 157029 по плана за земеразделяне на землище на с. Р., община П. Т., с начин на трайно ползване: стопански двор, с площ на имота 1, 641 дка, трета категория, при граници и съседи: имот № 157037 ведомствен път на община П. Т. КЕ, имот № 157030 стопански двор на ДПФ-МЗХ и имот № 157028 стопански двор на Г. П. Г., заедно с построената в имота сграда с друго предназначение, представляваща метален навес с площ от 494 кв. м.

На л. 21 от същото дело е представен и прието като доказателство покупко-продажба на недвижим имот от 16.01.2014 г., обективиран в нотариален акт № \*, том \*, рег. № \*\*, н.д. \*\*\*\* по описа на нот. Д.Д., рег. под № \*\* в рег. на НК и район на действие РС-В. Т. с който праводателят „Аутомакс-03“ ЕООД, с ЕИК 117610685 е купил имота от К. А. М. и съпругата му М.Н. М.

На л. 18 от същото дело е приета като доказателство молба от 07.05.2014 г. до Службата по вписванията – гр. В. Т., от отбелязванията върху която се установява, се установява, че в полза на ответника Банка ДСК е вписана законна ипотека, том \*, акт № \*\*/\*\*\* г., дв. вх. рег. № \*\*\*\* на нотариус Та. Б., с район на действие Районен съд – ВЕ.ко Търново, върху същия недвижим имот: поземлен имот № 157029 по плана за земеразделяне на землище на с. Р., община П. Т., с начин на трайно ползване: стопански двор, с площ на имота 1, 641 дка, трета категория, при граници и съседи:

имот № 157037 ведомствен път на община Полски Тръмбеш КЕ, имот № 157030 стопански двор на ДПФ-МЗХ и имот № 157028 стопански двор на Г. П. Г., заедно с построената в имота сграда с друго предназначение, представляваща метален навес с площ от 494 кв. м.

Представено е и е прието като доказателство удостоверение от 09.05.2014 г. за вписванията върху имота, както и справка за имота на л. 25-28 от която се установява, че законната ипотека от 07.05.2014 г. е отразена, следващо вписване под № 9 е на искова молба от 03.06.2014 по дело с ищец Г. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* и Г. Г. – Р\*\*\*\*, с ЕИК \*\*\*\*\* срещу ответници „Хермес-2011“, с ЕИК 201520244, К. А. М., с ЕГН \*\*\*\*\* и „Аутомакс-03“ с ЕИК 117610685. Под № 5 в справката е вписването на решение със същите страни с което се прогласява за нищожен нот. акт № с вх. Рег. № \*\*\*\*\*. Обявения за нищожен нот. акт фигурира под № 15 в справката като договор за продажба на имота от Г. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\*5 и Г. Г. – Р\*\*\*\*, с ЕИК \*\*\*\*\* на К. А. М., с ЕГН \*\*\*\*\* (л.27) и е приложен като доказателство на л. 8 от първоначално образуваното дело пред РС-Русе.

При така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав намира от правна страна следното:

С тежест на ищеца е да докаже правото си на взыскател в изпълнителното производство а в тежест на ответника да представи доказателства за действителността на учредената ипотека

По делото се установи че ищецът има парично вземане, установено с влязло в сила съдебно решение, както и че е проведено принудително изпълнение върху ипотекиран в полза на ответника имот, поради което и ищецът има правен интерес от завеждане на иска.

По делото се установи, че към момента на вписване на законната ипотека на 07.05.2014 г. „Хермес-2011“ ЕООД е закупил имота с договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт и за имота не е имало вписани иски молби. Месец след закупуването на имота и вписването на законната ипотека на 03.06.2014 г. е заведено делото по което е прогласена нищожността на титула на собственост на праводателя на „Хермес-2011“ ЕООД и решението по който е вписано на 31.05.2016 г.

По делото е спорно дали с прогласяването на нищожността на договора за покупко-продажба на имота и отпадането на правата на приобретател.те води до погасяване и ипотека върху имота, учредена от последващ приобретател.

Действително прогласяването на нищожност или развалянето на договор който няма периодично действие имат обратно действие съобразно разпоредбата на чл. 88, ал. 1 от ЗЗД. С отпадането на правата на праводателя по принцип отпадат правата на правоприемника.

Принципът на обратното действие на развалянето не е доведен до крайност. В чл. 88м ал.2 от ЗЗД е предвидено, че развалянето на договори, които подлежат на вписване, не засяга правата, придобити от трети лица преди вписване на исковата молба.

По делото се установи че ипотекарният длъжник „Хермес-2011“ ЕООД е придобил имота на 07.05.2014 г. и към този момент не е имало заведена искова молба за прогласяване на договора въз основа на който приобретателят му е придобил имота. Към 07.05.2014 г. „Хермес-2011“ ЕООД. Същият се явява добросъвестен приобретател а доколкото имотът е придобит с банков кредит за банката е възникнало правото на законна ипотека, която е вписана на 07.05.2014 г. - преди завеждане на делото за прогласяване на нищожност на предходна продажба. Предвид на изложеното банката се явява трето лице, придобило права преди завеждане на исковата молба, поради което и настоящия съдебен състав намира предявения иск за оспорва съществуването на ипотечното право на ответника, даващо му право на предпочитателно удовлетворение в изпълнително дело № 20167280400330 за неоснователен.

С оглед изхода на делото на ищеца не се следват разноски.

С глед изхода на делото на ответника „Банка ДСК“ АД се следват претендираните разноски от 300 лв. юрисконсултско възнаграждение.

С оглед изхода на делото и направеното искане на ответника Хермес -2011 ЕООД също се следват претендираните разноски от 500 лв. - заплатено адвокатско възнаграждение.

С оглед изхода на делото и направеното искане на Г. Г., действащ като ЕТ Г. Г. – Р\*\*\*\* се следват претендираните разноски от 1000 лв. - заплатено адвокатско възнаграждение.

Водим от изложеното, Софийският районен съд

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 464 от ГПК, предявен от К. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и адрес гр. Б., ул. И. № \* чрез своя процесуален представител адв. В. С. от АК-Русе, със съдебен адрес гр. Р., ул. „Ц. н.“ \*\*, ет. \* срещу „Банка ДСК“ ЕАД, ЕИК 121830616, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Московска“ 19, Г. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ като ЕТ „Г. Г. - Р\*\*\*\*“, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. П. Т., ул. Б. № \*\*, вх. А и „Хермес-2011“ ЕООД, ЕИК 201520244 със седалище и адрес на управление гр. Полски Тръмбеш, общ. Полски Тръмбеш, обл. ВЕ.ко Търново, ул. Ивайло № 2, представлявано от управителя Г. П. Г. за признаване за установен в отношенията между страните, че за „Банка ДСК“ ЕАД, ЕИК 121830616, със съдебен адрес гр. София, ул. „Московска“ 19 не съществува даващо на банката право на предпочитателно удовлетворение в изпълнително дело № 20167280400330 ипотечно право, възникнало на основание учредена законна ипотека, том \*, акт № \*\*\*\* г., дв. вх. рег. № 2\*\*\*\*\* г. на СВ, акт № \*\*\*, том № \*, рег. № \*\*\*\* на нотариус Т. Б, с район на действие Районен съд – ВЕ.ко Търново, върху същия недвижим имот: поземлен имот № 157029 по плана за земеразделяне на землище на с. Р., община Полски Тръмбеш, с начин на трайно ползване: стопански двор, с площ на имота 1, 641 дка, трета категория, при граници и съседи: имот № 157037 ведомствен път на община Полски Тръмбеш КЕ, имот № 157030 стопански двор на ДПФ-МЗХ и имот № 157028 стопански двор на Г. Петров Г., заедно с построената в имота сграда с друго предназначение, представляваща метален навес с площ от 494 кв. м. като неоснователен.

ОСЪЖДА К. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и адрес гр. Б., ул. И. № 1 чрез своя процесуален представител адв. В. С. от АК-Русе, със съдебен адрес гр. Р., ул. „Ц. н.“ \*\*, ет. \* да заплати на „Банка ДСК“ ЕАД, ЕИК 121830616, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Московска“ 19 сумата от 300 лв. юрисконсултско възнаграждение на осн. чл. 78, ал. 8 от ГПК, вр. Наредбата за правната помощ.

ОСЪЖДА К. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и адрес гр. Б., ул. И. № 1 чрез своя процесуален представител адв. В. С. от АК-Русе, със съдебен адрес гр. Р., ул. „Ц. н.“ \*\*, ет. \* да заплати на Г. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ като ЕТ „Г. Г. - Р\*\*\*\*“, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. П. Тр., ул. Б. № \*\*, вх. \* сумата от 1000 лв. разноски за адвокат на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

ОСЪЖДА К. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и адрес гр. Б., ул. И. № \* чрез своя процесуален представител адв. В. С. от АК-Русе, със съдебен адрес гр. Р., ул. „Ц. н.“ \*\*, ет. \* да заплати на „Хермес-2011“ ЕООД, ЕИК 201520244 със седалище и адрес на управление гр. Полски Тръмбеш, общ. Полски Тръмбеш, обл. ВЕ.ко Търново, ул. Ивайло № 2, представлявано от управителя Г. П. Г. сумата от 500 лв. разноски за адвокат на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред СГС в двуседмичен

срок от връчване на съобщението до страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_