

# РЕШЕНИЕ

№ 1046

\*\*\*\*\*, 16.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, Х ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: МАРИНЕЛА КР. МАРИНОВА-СТОЕВА

като разгледа докладваното от МАРИНЕЛА КР. МАРИНОВА-СТОЕВА  
Гражданско дело № 20211720103579 по описа за 2021 година

Предявени са искиове от Л. Г. М. срещу „Юробанк България“ АД /с предишно наименование Българска пощенска банка АД/ за установяване до обема на своите наследствени права –  $\frac{1}{4}$  ид. част, в качеството ѝ на наследник на Г.А.М., че е недействителна-нищожна ипотека, учредена с нот. акт за договорна ипотека № \*\*\* т. I, рег. № \*\*\*\*, дело № 171/2005г. на нот. Н.З., вписан в Сл. по вписванията - Перник - вх. рег. № \*\*\*\*\* от 03.05.2005г., акт № \*\*\* т.1, дело № 1023/2005г. от наследодателя на ищцата Г.А.М. и Ц.К.М. в полза на Българска пощенска Банка АД /със сегашно наименование „Юробанк България“ АД/, върху техен собствен недвижим имот: апартамент № \*\*\*, находящ се в \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* ет. IV, самостоятелен обект с ид. \*\*\*\*\* заедно с прилежащите към обекта идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото.

В исковата молба недействителността-нищожността на ипотечния договор се обосновава с твърдението, че ипотека е била учредена от наследодателя на ищеца като трето лице - ипотекиращо за чужд дълг, за вземане, каквото не е съществувало и не съществува по договор за банков кредит от 29.04.2005г. между „Пощенска Банка“ АД и „Алматея Прима“ ООД за главница, лихви и др. плащания, описани в горепосочения нот. акт за договорна ипотека, поради което ипотека е недействителна съгл. чл. 166, ал. 2, чл. 167 и чл. 170 ЗЗД, както поради несъществуване на вземане, за чието обезпечаване е учредена договорната ипотека, така и поради несъществуване на кредитор и длъжник, респективно които водят до нищожност на ипотека и поради противоречие със закона, нарушение на добрите нрави, невъзможен предмет, липса на

съгласие, липса на форма и основание. Ипотечният договор, оформен с нотариален акт е нищожен още 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 29.04.2005г., 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.

С определение от 15.10.2021год. „Алматея Прима“ ООД в несъстоятелност е конституирано като съищец на първоначалния ищец Л. Г. М..

В дадения от съда срок, новоконституираният съищец „Алматея Прима“ ООД чрез синдика адв. В. П. М., е подал становище, в което моли на основание чл. 253 от ГПК съдът да измени определението, с което дружеството е конституирано като съищец, като се приеме, че дружеството не следва да участва в производството, тъй като няма правен интерес или алтернативно да участва като съответник, като не изразява становище по съществото на спора.

С определение от 04.02.2022г. съдът е оставил без уважение искането по чл. 253 ГПК за отмяна на определението за конституиране като съищец на „Алматея Прима“ ООД в /нес./

В срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва исквете по съображения, 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 08.03.2005г. 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 Службата по вписвания 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 - 08.03.2005г., погрешка е изписана датата на сключване на нот. акт за учредяване на договорна ипотека - 29.04.2005г. Така допуснатата техническа грешка е своевременно поправена от нотариуса, в доказателство на което с отговора е представен и Нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот № \*\*\* т. I, рег. № \*\*\*\*, дело № 171/2005г. от 2005г. с нанесена поправка. Счита, че не е без значение, че управителят на дружеството-кредитополучател също е ипотекарен длъжник и с подписването на договора признава учредената ипотека. На следващо място всички ипотекарни длъжници са роднини помежду си, както и на съдружниците на дружеството кредитополучател и в този смисъл не е налице основанието за нищожност поради липса на съгласие.

**Съдът като взе предвид доводите на страните и доказателствата по делото намира за установено следното от фактическа и правна страна.**

Видно от представения към отговора договор на 08.03.2005г. между „Българска пощенска банка“ АД като кредитор и „Алматея Прима“ ООД като кредитополучател е сключен Договор за банков кредит Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № 0107/08.03.2005г. 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. 1 от договора кредитът се обезпечава с договорна ипотека върху апартамент № 12, находящ се в \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*“, \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*, ет. IV съгласно нот. акт №\*\*\*\* том I, дело №171 от 2005г. на нотариус рег. № 062.

От представения от ищцата договор за учредяване на ипотека върху недвижим имот се установява, че с вписания на 03.05.2005г. нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот №\*\*\*\* том I, рег. №\*\*\*\*, дело №171 от 2005г. наследодателят на ищцата Г.А.М. и Ц.К.М. учредяват 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 разноски по предоставения кредит /т. 3/. В т. 1 от договора за ипотека индивидуализацията обезпеченото вземане е извършена както следва: „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 29.04.2005г. в \*\*\*\*\* 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.

Ищцовата страна проведе оспорване по реда на чл. 193 ГПК на нотариалното удостоверяване на изявленията на страните досежно датата на договора за учредяване на ипотека, представен от ответника по делото, представен и пред ЧСИ \*\*\*\*\* по образуваното изп. дело № 230/12 г. за събиране на вземането, за което е издадена срещу „Алматея Прима“ ООД Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на

документ по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 8293/2011 г. по описа на ПРС, а именно въз основа на договор за банков кредит от 08.03.2005 г./ относно правната характеристика на изявлението - решение № 38/19.05.2017 г. по гр.д. № 3438/2016 г. на ВКС, Второ г.о./ В случая отразеното не представлява несъответствие между изразената пред нотариуса воля и неправилното ѝ обективизиране, а извършена впоследствие поправка от нотариуса, за което свидетелстват поставените печат и подпис.

В отменения ГПК, приложим към момента на нотариалното удостоверяване, съществува нормативна уредба на поправката на нотариалния акт. Съгласно ал. 3 на чл. 475 /отм./, когато се наложи да бъдат направени поправки, прибавки или съкращения в акта, се прави изрична бележка за това, която се подписва, както самият акт. Че съществува такъв вид нотариален акт обаче можем да се извлече и от т. 1, б. „а“ от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД), където е постановено, че за нотариален акт за поправка на нотариален акт се дължи обикновена такса.

По действащия ГПК законодателят не е предвидил нарочна уредба на поправката на нотариален акт, защото по същество нотариалният акт за поправка на сгрешен нотариален акт по изисквания откъм производство, съдържание, последици и изисквания за валидност по нищо не се различава от нотариалния акт, имащ за предмет сделки с вещни права или констатиране право на собственост върху недвижим имот. Предвид това за него са относими всички норми на законовите и подзаконовите нормативни актове, които уреждат производството, съдържанието и последиците на последния. Тоест производството по издаване на нотариален акт за поправка не се различава по нищо от обичайното производство по издаване на нотариален акт. Към него са приложими всички правила и норми, които са приложими към „нормалния“ нотариален акт, включително и по отношение на вписването му в Агенцията по вписванията, въпреки че същият няма самостоятелно значение, а съществуването му е обусловено от съществуването на поправения нотариален акт. Тъй като нотариалното производство по издаване на нотариален акт за поправка на нотариален акт е вид охранително производство, като такова, за него са приложими всички общи правила, касаещи охранителните производства – в този смисъл е и чл. 530 ГПК. Нотариалният акт за поправка трябва да има всички реквизити, които има един обикновен нотариален акт и които са посочени в чл. 580 ГПК, озаглавен „Съдържание на нотариалния акт“ – нотариалният акт трябва да съдържа годината, месеца, деня, а когато е необходимо – и часа и мястото на издаването му; името на нотариуса, който го издава; пълното име, единния граждански номер на лицата, които участват в производството, както и номера, датата, мястото и органа на издаване на техния документ за самоличност; съдържанието на акта; кратко обозначение на документите, удостоверяващи наличността на изискванията по чл. 586, ал. 1 ГПК; подпис и изписано пълно име на страните или техните представители и подпис на нотариуса.

Няма спор, че производство за поправка на датата на договора за банков кредит, посочена в договора за учредяване на ипотека от 29.04.2005 г., такова каквото се описва по-горе не е проведено, но допуснатата грешка не влияе върху обективизираните в нотариалния акт останали волеизявления.

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[1] 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“ № 0107/08.03.2005г., 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“ № 0107/08.03.2005г., като индивидуализацията в нот. акт за учредяване на ипотека на вземането в размер на 295 000,00лв. заедно с договорната и наказателна лихва, 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.

Установява се, 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 08.03.2005г., 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 наследодателят на ищцата - 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 08.03.2005г.

Предвид пълното съответствие между параметрите на описания договор за кредит в нот. акт за ипотека и тези на договора от 08.03.2005 г. се формира несъмнения

извод, че ипотеката по нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот №\*\*\* том I, рег. №\*\*\*\*, дело №171 от 2005г. обезпечава договора за банков кредит Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № 0107/08.03.2005г. и е спазена специалната писмена форма за учредяване на ипотеката (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 ипотеката, включително и на обезпеченото задължение за връщане на кредита по договора за банков кредит Продукт „Бизнес Кредитна Линия - ПЛЮС“ № 0107/08.03.2005г. и на обезпеченото вземане, за което се учредява ипотеката. Определеността на обезпеченото вземане, коет очл.170 ЗЗД изисква, като условие за действителност на учредената ипотека, не се считат за нарушено 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 ипотеката по нот. акт за договорна ипотека върху недвижим имот №\*\*\* том I, рег. №\*\*\*\*, дело №171 от 2005г. е с необходимото съдържание и с 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 I, рег. №\*\*\*\*, 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.).

Неизвършването 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.

Предвид изложеното, 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 исковете 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 искове са неоснователни и следва да се отхвърлят.

По разноските:

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

Ответникът претендира и доказва разноски общо 15,00 лв. (съгласно представените доказателства и списък по чл. 80 ГПК), които с оглед изхода на спора и на осн. чл. 78, ал.3 ГПК следва да му се присъдят.

Мотивиран от гореизложеното, Пернишкият районен съд, Гражданска колегия,

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от **Л. Г. М.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, ап. \*\*\* срещу „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Витоша, 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 установяване до обема на своите наследствени права – ¼ ид. част, в качеството ѝ на наследник на Г.А.М., че е недействителна-нищожна ипотеката, учредена с нот. акт за договорна ипотека № \*\*\* т. I , рег. № \*\*\*\*, дело № 171/2005г. на нот. Н.З., вписан в Сл. по вписванията - Перник - вх. рег. № \*\*\*\*\* от 03.05.2005г., акт № \*\*\* т.1 , дело № 1023/2005г. от наследодателя й Г.А.М. в полза на Българска пощенска Банка АД /със сегашно наименование „Юробанк България“ АД/, върху негов съсобствен с Ц.К.М. недвижим имот: апартамент № \*\*\*\*, находящ се в \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* ет. 4, представляващ самостоятелен обект с ид. \*\*\*\*\* заедно с прилежащите към обекта идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, като сключена в нарушение на чл. 170 ЗЗД поради несъществуването на обезпеченото вземане по договор за банков кредит от 29.04.2005г. 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 29.04.2005г., 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** **Л. Г. М.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, ап. \*\*\* да заплати на „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Околовръстен път № 260, **сумата от 15,00 / петнадесет/ лв.** - разноски в производство.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Пернишкия окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Перник: \_\_\_\_\_