

РЕШЕНИЕ

№ 15243

гр. София, 20.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 151 СЪСТАВ, в публично заседание на пети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С Г

при участието на секретаря С В
като разглежда докладваното от С Г Гражданско дело ..0211110166304 по опис за 2021 година

Производството е по реда на чл... и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба на И. Й. Т. срещу „А....“ ЕАД и „У...“ ЕАД.

Ищцата твърди, че не е налице ипотечно право по отношение на собствения ѝ недвижим имот, находящ се в село П., Община К..., Софийска област, а именно (опис по ипотечен акт): върху 1/3 идеална част от Поземлен имот (Дворно място) с площ от ..5 (хиляда сто тридесет и пет) кв.м. съставляващ УПИ VIII- .. (осми, отреден за имот с планоснимачен номер сто и деветнадесет), в кв. 13 (тринадесети), по регулационния план на селото от 1984г. отреден за имот с планоснимачен № .. (сто и деветнадесет), с площ от 1150 (хиляда сто и петдесет) кв.м. с неуредени сметки по регулация за отчуждавани 15 (петнадесет), кв.м. за улица, ведно с построените в Имота Полумасивна жилищна сграда и две паянтови стопански постройки, при граници: улица е о.т, 68, УПИ VII-..., УПИ XIV-..., улица - тупик с о.т. 59, УПИ ... Посочва, че със съобщение изх. № .. / 12.08.2021 г. по изп. дело № .. на НСИ Н Д, ищцата е била уведомена, че върху Имота е насочено принудително изпълнение и е изнесен на Публична продаж, с начална цена 19 350 лв. Сочи, че основание за принудителното изпълнение е наличието на Ипотечно право в полза на вискателя „А....“ ЕАД, което е придобило чрез цесия на вземанията от У... АД. Твърди, че цесионерът не доказва надлежно придобити права върху обезпечено вземане по изп. дело № ../2012 г. на ЧСИ Н Д, тъй като цедентът и цесионерът не били прехвърлили обезпечени вземания. Посочва, че ипотеката била изповядана в нарушение на §6, ал. 5 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, който категорично забранява извършване на сделки на разпореждане с парцели, за които не са уредени сметките по регулация. Освен това посочва, че в ипотеката липсвал размера на сумата, за която била учредена. Счита, че ипотеката е нищожна и тъй като е налице разлика между срока на дължимост на кредита и

нейния срок. Посочва, че в Ипотеката липсвало разписване на падежите за изпълнение на обезпеченото вземане, което пряко нарушава изискванията на чл.170 ЗЗД. Сочи, че в ипотеката били използвани език и символи различни от българския. Посочва, че Ипотеката обезпечава вземания, които произтичат от неравноправни клаузи, по смисъла на чл. 143 от Закона за защита на потребителите, като по конкретно става въпрос за клаузите за договорни и наказателни лихви. Твърди, че учредителят не се е явил па изповядването и бил разписан от друго лице, което не било описано като негов пълномощник, което водило до нарушение е нормата на чл. 578, ал. 4 и ал. 5 от ГПК (Отм.), като в Ипотеката липсвало удостоверяването, че самоличността на ипотекарния длъжник е удостоверена е документ за самоличност. Счита, че вземанията, които ипотеката обезпечава са изцяло погасени. Твърди, че издадената заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК, въз основа на която бил издаден изпълнителен лист и образувано изпълнително дело е нищожна, тъй като липсвал опис на конкретен документ, въз основа на който е издадена. Освен това твърди, че ипотечното право е погасено по давност. С оглед гореизложеното моли за прогласяването на нищожността на процесната ипотека или установяване, че същата не съществува.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответника „А....“, с който оспорва предявения иск като недопустим и неоснователен. Ответникът сочи, че на 25.02.2008 г. между „У...“ АД, от една страна, и от друга страна И. Й. Т. и солидарните длъжници ЕЕ Т и ЕТ „...“, е сключен Договор за банков кредит № .., по силата на който банката отпуснала паричен заем в размер на 121 000 (сто двадесет и една хиляди) лева, който бил изцяло усвоен от Кредитополучателя, с цел - за обслужване на текущи нужди. Между страните бил уговорен срок за погасяване до 05.02.2033 г. Договорът за кредит бил изменен и допълнен, съгласно Анекс № 1 от 04.11.2009 г., Анекс .. от 19.02.2010 г. и Анекс № 3 от 08.08.2011 г. Посочва, че за обезпечаване на вземането с Нотариален акт № .., том I, рег. № ..., дело № ../2008 г. по описа на нотариус Р Г, рег. № .. на НК, вписан в СВ - И.. с вх. рег. № ... г., акт № 8, том I, дело № ../2008 г., учредена била първа по ред ипотека върху следните недвижими имоти: Апартамент № 6, находящ се в гр. К..., ул. „Т..“ №, вх. .. ет. 1; Апартамент .., находящ се в гр. К..., ж.к. „О..“, БЛ., ет. 1; Поземлен имот с площ от 1 135 кв. м., съставляващ УПИ VIII-..* находящ се в с. П., общ. К..., ведно с построените в имота полумасивна жилищна сграда и две паянтови стопански постройки. Посочва, че ипотеката върху процесния имот била учредена от собственика към датата на учредяване - Й С Х като впоследствие била надлежно и редовно подновена. На 04.11.2009 г. между залогодателя И. Т. и заложния кредитор „УКБ“ АД бил сключен Договор за залог върху вземания, произтичащи от наличности по сметка. Твърди, че поради допуснато отклонение от поетите задължения, вземането било обявено за предсрочно изискуемо. От кредитора били предприети надлежни съдебни действия с цел снабдяване с изпълнителен титул — подадено е заявление по чл. 417, т. 2 от ГПК. В резултат на тези действия, на 29.06.2012 г. по ч. гр. д. № 565/2012 г. от РС – И.. била издадена Заповед № .. за незабавно изпълнение, а на 03.07.2012 г. е бил издаден и Изпълнителен лист, по силата на който длъжниците И. Й. Т. и ЕЕ Т са били осъдени да заплатят да заплатят в режим на солидарна отговорност следните суми на „У...“ АД: .. 546.49 лева - непогасена главница, ведно със законната лихва, считано от датата на

подаване на заявлението - 28.06.2012 г. до изплащане на задължението; 14 412.91 лева-дължима договорна лихва за периода от 15.08.2011 г. - 27.06.2012 г.; 2 559.19 лева - разноски за държавна такса; 2 075.52 лева - разноски за адвокатско възнаграждение. На основание на издадения изпълнителен титул, по молба на Банката било образувано изпълнително дело № .. по описа на ЧСИ Н Д, рег. № ... на КЧСИ, с район на действие - Окръжен съд - София. Твърди, че в хода на изпълнителното производство са били надлежно връчени покана за доброволно изпълнение, ведно със заповед за изпълнение и изпълнителен лист, заповрни съобщения, проведени са множество изпълнителни действия, извършени са валидни и изцяло законосъобразни публични продани, насочени срещу обезпеченията. Посочва, че по силата на Договор за цесия от 15.10.2018 г. цедентът „УКБ“ АД е прехвърлил в полза на „А“ ЕАД вземането по горепосочения договор за кредит, ведно с всички привилегии и принадлежности, в това число изтеклите лихви, извършените разноски и учредените обезпечения. Твърди, че на 23.05.2008 г. между кредитора „У...“ АД, от една страна, и от друга страна Кредитополучателя И. Й. Т. бил сключен Договор за банков кредит № 7.. по силата на който банката отпуснала паричен заем в размер на 30 000 (тридесет хиляди) лева, който е изцяло усвоен от Кредитополучателя, с цел - обзавеждане. Между страните бил уговорен срок за погасяване до 23.05.2018 г. За обезпечаване на вземането бил сключен Договор за залог на парични средства за салдо по сметка № .. г. Поради допуснато отклонение от поетите задължения, вземането било обявено за предсрочно изискуемо. Сочи, че от кредитора били предприети надлежни съдебни действия с цел снабдяване е изпълнителен титул - подадено било заявление по чл. 417, т. 2 от ГПК. В резултат на тези действия, на 29.06.2012 г. по ч. гр. д. № 566/2012 г. от РС - И.. били издадени Заповед № .. за незабавно изпълнение и Изпълнителен лист, по силата на който длъжникът И. Й. Т. била осъдена да заплати следните суми на „У...“ АД: 26 913.63 лева — непогасена главница, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението - 28.06.2012 г. до изплащане на задължението; 3 500.73 лева-дължима договорна лихва за периода от 23.06.2011 г. - 27.06.2012 г.; 538.27 лева - разноски за държавна такса; 862.96 лева - разноски за адвокатско възнаграждение. На основание на издадения изпълнителен титул, по молба на Банката било образувано изпълнително дело ..012...0400672 по описа на ЧСИ Н Д, рег. № ... на КЧСИ, с район на действие - Окръжен съд - София. Поради установена перемпция, изпълнителното производство е прекратено, а изпълнителния титул е присъединен по предходно образуваното изпълнително дело № ... По силата на Договор за цесия от 15.10.2018 г. цедентът „УКБ“ АД прехвърлил в полза на „А“ ЕАД вземането по горепосочения договор за кредит, ведно с всички привилегии и принадлежности, в това число изтеклите лихви, извършените разноски и учредените обезпечения. Счита, че искът е недопустим поради липса на правен интерес. Освен това твърди, че искът е неоснователен. Оспорва ипотечното право да е погасено по давност. Твърди, че извършените договори за цесия са действителни. Счита, че договорът за кредит е действителен, както и договорът за ипотека. Оспорва твърденията, че вземането е било погасено чрез плащане. Моли исковете да бъдат оставени без разглеждане или да бъдат отхвърлени като неоснователни.

От фактическа страна се установява следното:

От представения по делото Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № .., том I, рег. № ..., дело № ../2008 г. се установява, че на 25.02.2008 г. между „У...“ АД в качеството на кредитор и И. Й. Т., в качеството и на кредитополучател и ЕЕ Т и И. Й. Т., в качеството и на едноличен търговец с фирма „Ш...“ като солидарни длъжници и Й С Х и Ц. Й. С.а като ипотекарни длъжници е сключен договор, съгласно който „У...“ АД е предоставило на И. Й. Т. банков кредит за текущи нужди в размер на 121 000 лв., който се превежда по разплащателна сметка на кредитополучателя, а погасяването се извършва на 299 равни погасителни вноски в размер на 1032,19 лв. Между страните е уговорена възнаградителна лихва и наказателна лихва в случай на просрочие. Уговорени са условията, при които кредитът става предсрочно изискуем.

За обезпечаване на точното изпълнение на кредита е учредена договорна ипотека от страна на И. Й. Т. и ЕЕ Т върху Апартамент № 6, находящ се в гр. К..., ул. „Т...“ №, вх. .. ет. 1, Ц. Й. С.а учредява ипотека върху Апартамент .., находящ се в гр. К..., ж.к. „О...“, БЛ., ет. 1, а Й С Х учредява ипотека върху поземлен имот с площ от 1 135 кв. м., съставляващ УПИ VIII-..* находящ се в с. П., общ. К..., ведно с построените в имота полумасивна жилищна сграда и две паянтови стопански постройки.

От представения договор за банков кредит № .. се установява, че на 25.02.2008 г. между „У...“ АД в качеството на кредитор и И. Й. Т. в качеството на получател и ЕЕ Т и ЕТ „Ш...“ като солидарни длъжници е сключен договор за кредит в размер на 121 000 лв.

От представения по делото договор за банков кредит № .. се установява, че на 23.05.2008 г. между „У...“ АД в качеството на кредитор и И. Й. Т. в качеството на получател е сключен договор за кредит в размер на 30 000 лв.

От представеното обявление №.. се установява, че от 01.10.2021 г. до 01.11.2021 г. е щяла да се проведе публична продажба на поземлен имот с площ от 1 135 кв. м., съставляващ УПИ VIII-..* находящ се в с. П., общ. К..., ведно с построените в имота полумасивна жилищна сграда и две паянтови стопански постройки с начална цена 19 350 лв.

Представена е заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 от ГПК от 29.06.2012 г., с която И. Й. Т. и ЕЕ Т са осъдени да заплатят на „У...“ АД сумата от .. 546,49 лв. главница, 14 412,91 лв. договорна лихва за периода 15.08.2011 г. до 27.06.2012 г. както и държавна такса в размер на 2559, 19 лв. за държавна такса и 2075,52 лв. за разноси., като е посочено, че вземането произтича от неизпълнение на договор за банков кредит № .. от 25.02.2008 г., като същата е издадена въз основа на извлечение от счетоводните книги на банката.

Представена е заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 от ГПК от 29.06.2012 г., с която И. Й. Т. е осъдена да заплатят на „У...“ АД сумата от 23 412, 90 лв. главница и договорна лихва в размер на 3500,73 лв. договорна лихва, както и 538,28 лв. държавна такса и 862,96 лв. адвокатско възнаграждение, като в заповедта не е посочен документ, от който произлиза вземането.

От представения по делото Договор за цесия от 15.10.2018 г. сключен между „А....та“ ЕАД и „У...“ АД се установява, че са прехвърлени всички вземания спрямо длъжници, солидарни длъжници произтичащи от договори за кредит, заедно с всички привилегии и обезпечения. От приложение № 42 към договора за цесия се установява, че цедентът е прехвърлил към цесионера вземания спрямо следните лица: И. Й. Т., ЕЕ Т, ЕТ „Ш...“, като вземанията са по съответните договори за кредити и ипотеката по тях.

От представената молба от 12.11.2018 г. до Служа по вписванията- И.. се установява, че „А....та“ ЕАД е подала молба на основание чл. 17 от ПВ във връзка с чл. 171 от ЗЗД да бъдат вписани в книгата за договорни ипотечи промените, произтичащи от сключения между „У...“ АД и „А....та“ ЕАД Договор за цесия от 15.10.2018 г., съгласно който всички вземания произтичащи от договор за банков кредит № .. се установява, че на 25.02.2008 г. са цедирани на „А....та“ ЕАД.

По делото е постъпило съобщение от страна на ответника „У...“ АД, съгласно което И. Й. Т. има два сключени договора за кредит, съответно договор за банков кредит № .. от 25.02.2008 г. и договор за банков кредит № ... от 23.05.2008 г., като се посочва, че на 02.07.2015 г. по сметка на „У...“ АД са постъпили 46 534, 03 лв. на основание изплатена сума разпределена по изпълнително дело №../2012 г.

Във връзка с извършените плащания по кредитите е приета съдебно-счетоводна експертиза. Вещото лице посочва, че по договора за кредит с номер .. от 25.02.2008 г. са постъпили плащания в общ размер на 86 529,74 лв. за периода от 25.03.2008 г. до 02.07.2015 г. За периода 02.07.2015 г. - 15.10.2018 г., е постъпило едно плащане при „У...“ АД от ЧСИ Н Д, по изп. дело ../2012 г., в размер на 46 534,03 лв., на 02.07.2015 г., с която сума е извършено частично погасяване по главницата в размер на 41 503,72 лв., като сумата е постъпила от ЧСИ по служебна разчетна сметка на „У...“ АД за събиране на съдебни вземания. В периода от 15.10.2018 г. до момента, е постъпило само едно плащане на 14.09.2021 г., в размер на 3 377,03 лв. от публично изпълнение, от ЧСИ Н Д, с основание: „ СЪБР. СУМА ИД .. СДЛ. Т. “ по договор за ипотечен кредит с номер ../25.03.2008 г. Вещото лице посочва, че общо платено по кредита до момента - 89 906,77 лв. (включва и сумата 3 377,03 лв. получена на 14.09.2021 г. при А ЕАД по изп. дело ../12 г.), с които са погасени следните задължения: погасена главница - общо 54 059,30 лв., погасена възн. лихва - общо 27 561,08 лв., погасена лихва върху просрочена главница - общо 4,16 лв., погасена наказателна лихва - общо 4 659,13 лв., погасени суми за годишни такси за управление - общо 246,07 лв. , погасени цедирани съдебни разходи - 2 290,50 лв., частично погасени цедирани договорни лихви - 1 086,53 лв.

По отношение на договор за кредит с номер ... от 23.05.2008 г. вещото лице посочва, че са постъпили плащания в общ размер на 14 200,25 лв., за периода от 23.05.2008 г. до датата на договора за цесия 15.10.2018 г. За периода от 15.10.2018 г. - до момента, при „А....“ ЕАД не са постъпвали плащания за погасяване на задълженията по договор за кредит с номер .. г. Вещото лице посочва, че с постъпилите суми в общ размер на 14 200,15 лв. по договор за кредит с номер .. г., са погасени следните задължения по компоненти: Погасена главница -

общо 6 587,10 лв., погасена възнаградителна лихва - общо 6 654,90 лв., погасена лихва върху просрочена главница - общо 15,59 лв., погасена наказателна лихва - общо 942,56 лв.

При така възприетата фактическа обстановка, настоящият съдебен състав прави следните правни изводи:

По допустимостта

Съдът счита, че предявените иски са допустими по отношение и на двамата ответници, доколкото от твърденията на ищеца би могъл да се изведе интерес, да бъде прогласена нищожността или съответно да бъде установено несъществуването на ипотеката и срещу двамата ответници. Това е така, доколкото ищецът оспорва договора за цесия, като в случай на основателност на това твърдение, същият би имал интерес да се прогласи нищожността на ипотеката и срещу предходния кредитор.

Предявени са субективно съединени иски в условията на евентуалност с правна квалификация с пр. осн. чл. .. ГПК, вр. чл. 26 ЗЗД вр. чл.170 ЗЗД за прогласяване на нищожност на Договорна ипотека върху недвижими имоти, обективизирана в Нотариален акт № 8, том I, дело № .. от 25.02.2008 г. на Служба по вписванията - гр. И., както и евентуален иск с правна квалификация чл. .. ЗЗД за признаване за установено по отношение на ответниците, че в полза ответниците „А....“ ЕАД и „У...“ АД, не съществува ипотечно право и право на принудително изпълнение по отношение на собствен на ищеца недвижим имот, а именно Поземлен имот (Дворно място) с площ от ..5 (хиляда сто тридесет и пет) кв.м. съставляващ УПИ VIII- .. (осми, отреден за имот с планоснимачен номер сто и деветнадесет), в кв. 13 (тринадесети), по регулационния план на селото от 1984г. отреден за имот с планоснимачен № .. (сто и деветнадесет), с площ от 1150 (хиляда сто и петдесет) кв.м. с неуредени сметки по регулация за отчуждаване 15 (петнадесет), кв.м. за улица, ведно с построените в Имота Полумасивна жилищна сграда и две паянтови стопански постройки, при граници: улица е о.т. 68, УПИ VII-..., УПИ XIV-..., улица - тупик с о.т. 59, УПИ .., от който ищцата притежава 1/3 идеална част, владее за себе си 1/3 идеална част и държи 1/3 ид.ч., което е обективизирано в Нотариален акт за учредяване на Договорна ипотека върху недвижими имоти, вписана под Акт № 8, том I, дело № .. от 25.02.2008 г. на Служба по вписванията - гр. И., тъй като е изпълнено задължението по главното обезпечено вземане, евентуално поради погасяването му по давност.

По иска с правна квалификация чл. .. ГПК, вр. чл. 26 ЗЗД вр. чл.170 ЗЗД за прогласяване на нищожност на Договорната ипотека

Съгласно чл. 167 ЗЗД договорът за ипотека се сключва с нотариален акт, като в него се посочват: трите имена, местожителството и занятието на кредитора и на длъжника, а така също и на собственика на имота, ако ипотеката се учредява за чуждо задължение, а ако някое от тия лица е юридическо лице - точното му наименование; имотът, върху който се учредява ипотеката; обезпеченото вземане, падежът му и размерът на лихвите, ако такива са уговорени, както и сумата, за която се учредява ипотеката, ако вземането не е парично. Съгласно чл. 170 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.

В исковата молба се твърди, че в ипотека липсва размерът на сумата, за който се учредява тя. В т. II от договора е посочено, че тя се сключва за обезпечаване на точното изпълнение на условията по договора за кредит, които са описани в Нотариалния акт. Посочено е, че тя се сключва за обезпечаване на сумите по кредита, ведно с лихвите и разносните по събирането на вземането. В договора е посочен както размера на отпуснатия кредит, така и размера на дължимите лихви, с оглед на което е неоснователно твърдението на ищцата, че кръгът на паричните вземания е неопределяем. Съгласно чл. 167 ЗЗД следва да бъде посочено обезпеченото вземане, падежа и размера на лихвите. В случая е посочено, че банката предоставя на длъжника кредит в размер на 121 000 лв. за срок от 25 години и краен срок за погасяване 05.02.2033 г., разделен на 299 вноски. В него е индивидуализиран размерът на възнаградителната лихва, както и размер на наказателната лихва в случай на просрочие. Доколкото размерът на разносните не може да бъде изчислен към датата на учредяване на ипотека, но той не е сред задължителното съдържание по чл. 167 ЗЗД, съдът счита, че е неоснователно твърдението на ищеца, че в договора не е посочена сумата, за която се учредява ипотека.

Съдът счита твърдението, че не е налице тъждество между обезпеченото вземане в кредита и описаното в ипотека, доколкото в договора за кредит не бил посочен срока на кредита, а в ипотека е посочен срок от 25 години, е неоснователно. Това е така, доколкото в договора за кредит е посочено, че срокът на кредита е уговорен и описан в погасителен план. Такъв по делото действително не е представен, но във всички анекси, сключени към договора за кредит е посочено, че срокът е до 05.02.2033 г., който срок е посочен и в договора за ипотека, а в анексите не е посечено срокът да се изменя, ето защо съдът счита, че именно това е бил уговореният между страните срок за погасяване на вземането, поради което не е налице различие. Освен това в т. 7.2 от договора за кредита също е посочен срокът на последната дължима анюитетна вноска- 05.02.2033 г.

Неоснователно е твърдението, че фактът, че в ипотека е посочен срок за усвояване на кредита 05.03.2008 г., а такава дата липсвала в договора за кредит, поради което същият е нищожен, също е неоснователно, доколкото такова условия за нищожност липсва в чл. 170 ЗЗД.

Съдът счита, че неоснователно е твърдението на ищеца, че в договора за ипотека не е посочен падежът на вземането, поради което ипотека е нищожна. На първо място в Нотариалния акт е посочен изрично крайния падеж на вземането, а именно- 05.02.2033 г. Освен това в т. 7 са посочени условията, при които вземането може да стане предсрочно изискуемо, с оглед на което съдът счита, че безспорно в случая е посочен падеж, поради което твърдението на ищеца е неоснователно.

Твърдението на ищеца, че ипотека е нищожна, защото съдържа символи на език различен

от българския е напълно неоснователно. В случая индексът SOFIBOR е международен индекс и доколкото в кредита е посочено, че годишният лихвен процент се определя, като се вземе предвид съответния индекс, посочването му е договора за ипотека не влече нейната нищожност, поради наличието на думи изписани на език различен от българския. В случая, доколко процесната клауза е законосъобразна е отделен въпрос, което не е предмет на твърдението на нищожност на договора за ипотека, поради наличието на думи на език, различен от българския.

На следващо място ищцата посочва, че ипотеката обезпечава вземания, които произтичат от неравноправни клаузи, а по-конкретно клаузите, конкретизиращи начинът на определяне на възнаградителната и наказателната лихва.

Предвид обстоятелството, че на жалбоподателя е предоставен банков кредит, който не е предназначен за извършване на търговска или професионална дейност, същият има качеството на потребител по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП. Същевременно банката е търговец по смисъла на § 13, т. 2 от ДР на ЗЗП. С оглед на това нормите на ЗЗП, в сила от 10.06.2006 г. регулират спорното правоотношение. С оглед вмененото на съда служебно задължение по чл. 7, ал. 3 от ГПК следва да се заяви, че безспорно така определена лихвата в текста на договора за кредит не дава яснота относно начина, по който се формира размерът на това възнаградително за банката вземане, а от там и на вземането за просрочие, така посочена лихвата не е определена въз основа на индивидуално уговорена клауза от договора и следва да се приеме за неравноправна. Факт е, че и клаузите за едностранна промяна на лихвения процент по договора по чл. 3, ал. 5 от договора за кредит, доколкото базата за промяна е отново БЛП на банката, за който важи казаното по-горе, също съдът приема за неравноправни и от там за нищожни по см. на чл. 146 от ЗЗП. Изменението на лихвата не се извършва въз основа на ясни и обявени предварително критерии, без яснота относно тежестта на всеки от обявените компоненти при формиране на лихвата.

Доколко нищожността на отделни договорни клаузи влече нищожност и на целия договор за кредит е спорен въпрос, на който съдът в настоящия случай не дава положителен отговор.

Според правилото на чл. 146, ал. 5 от ЗЗП нищожността на клаузи в договора не води до нищожност на целия договор, ако той може да се прилага и без тези клаузи. Посоченото правило представлява националната правна норма, определяща изискванията по чл. 6, § 1 на Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 05.04.1993 г. относно неравноправните клаузи в потребителските договори за създаване на уредба, съгласно която неравноправните клаузи следва да не са обвързващи за потребителя и съответно, че договорът продължава да действа за страните по останалите условия, когато може да се изпълнява и без неравноправните клаузи. В случая нищожността на описаните клаузи от договора не води до нищожност на целия договор. Съгласно чл. 146, ал. 5 от ЗЗП наличието на неравноправни клаузи в договор, сключен с потребител, не води до неговата нищожност, ако договорът може да се прилага и без тези клаузи. В настоящия случай договорът може да се прилага и без уговорената възможност за банката едностранно да променя лихвата на основание, което не е предвидено в договора, защото са налице всички други елементи на договора за заем -

страните, предмет (размер на главницата и възнаградителната лихва) и срок. Ето защо процесният договор за кредит не е нищожен. С оглед на това съдът счита, че ипотеката обезпечава валиден договор и въпреки наличието на неравнорпавни клаузи, същият не е нищожен, с оглед на което не е нищожен и договорът за ипотека.

Твърдението на ищеца, че учредителят не се е явил на изповядването на сделката и е разписано от друго лице, което не е описано като негов пълномощник е напълно недоказано. В Нотариалния акт е посочено, че лицето учредител се е явило при изповядването на сделката, както и отдолу е положен негов подпис. В случая не е оспорен подписът на лицето от страна ищеца, нито са представени конкретни доказателства относно това твърдение, поради което съдът счита, че същото остава недоказано.

По отношение на твърденията, че цесионерът не доказва надлежно придобити права върху обезпечено вземане, съдът счита, че същите са неоснователни. От представения по делото Договор за цесия от 15.10.2018 г. сключен между А....та“ ЕАД и „У...“ АД се установява, че са прехвърлени всички вземания спрямо длъжници, солидарни длъжници, произтичащи от договори за кредит, заедно с всички привилегии и обезпечения. От приложение № 42 към договора за цесия се установява, че цедентът е прехвърлил към цесионера вземания спрямо следните лица: И. Й. Т., ЕЕ Т, ЕТ „Ш...“, като съответно вземанията са по съответните договори за кредити и ипотеката по тях.

Твърдението, че ипотеката била изповядана в нарушение на §6, ал. 5 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, който категорично забранява извършване на сделки на разпореждане с парцели, за които не са уредени сметките по регулация също е неоснователно. Действително съгласно § 6, ал. 5 от ПР на ЗУТ, след изтичане на сроковете на § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ не могат да се извършват сделки за разпореждане с дворищнорегулационен парцел, за който не са изплатени дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация, когато такива обезщетения се предвиждат, тоест с парцел, за който дворищната регулация не е била приложена, но сключените сделки в нарушение на това императивно правило нямат никакъв порок - техен предмет е имотът в положението отпреди влизане в сила на неприложения дворищнорегулационен план (вж. ТР № 3/28.03.2011, ВКС, ОСГК по т.д. № 3/2010).

С оглед гореизложеното, съдът счита, че сключеният договор за ипотека не е нищожен на никое от посочените от ищеца основания, с оглед на което искът с правна квалификация с пр. осн. чл. .. ГПК, вр. чл. 26 ЗЗД вр. чл.170 ЗЗД за прогласяване на нищожност на Договорна ипотека върху недвижими имоти, обективирана в Нотариален акт № 8, том I, дело № .. от 25.02.2008 г. на Служба по вписванията - гр. И.. е неоснователен.

По евентуалния иск с правна квалификация с правна квалификация чл. .. ЗЗД за признаване за установено по отношение на ответниците, че в полза ответниците „А....“ ЕАД и „У...“ АД, не съществува ипотечно право и право на принудително, тъй като е изпълнено задължението по главното обезпечено вземане, евентуално поради погасяването му по давност.

Във връзка с твърденията на ищцата, че задължението по главното вземане е изпълнено изцяло по делото е приета съдебно-счетоводна експертиза. От заключението на вещото лице се установява, че общо платено по Договор за кредит №.. от 25.02.2008г. до момента е 89 906,77 лв. (включва и сумата 3 377,03 лв. получена на 14.09.2021 г. при А ЕАД по изп. дело ../12 г.), с които са погасени следните задължения: погасена главница - общо 54 059,30 лв., погасена възнаградителна лихва - общо 27 561,08 лв., погасена лихва върху просрочена главница - общо 4,16 лв., погасена наказателна лихва - общо 4 659,13 лв., погасени суми за годишни такси за управление - общо 246,07 лв., погасени цедирани съдебни разходи - 2 290,50 лв., частично погасени цедирани договорни лихви - 1 086,53 лв.

С оглед на това безспорно не е погасено цялото задължение по кредита, поради което не е погасено и ипотечното право.

По отношение на погасяването на вземането по давност са приложени по делото изп. д. № .. и изп. ../012...0400672.

Във връзка с вземането на кредитора е издадена заповед за изпълнение №.. по чл. 417 ГПК на 29.06.2012 г., както и е издаден изпълнителен лист от 03.07.2012 г., като съответно с издаването на заповед за изпълнение давността е била прекъсната. На 10.05.2014 г. е изнесен на публична продажба Апартамент № 6, находящ се в гр. К..., ул. „Т.“ №, вх. .. ет. 1, с което действие давността е била прекъсната. На 24.10.2014 г. отново е обявена публична продажба на Апартамент № 6, находящ се в гр. К..., ул. „Т.“ №, вх. .. ет. 1 и на Поземлен имот (Дворно място) с площ от ../5 (хиляда сто тридесет и пет) кв.м. съставляващ УПИ VIII- .. (осми, отреден за имот с планоснимачен номер сто и деветнадесет), в кв. 13 (тринадесети), по регулационния план на селото от 1984г. отреден за имот с планоснимачен № .. (сто и деветнадесет), с площ от 1150 (хиляда сто и петдесет) кв.м. с неуредени сметки по регулация за отчуждаване 15 (петнадесет), кв.м. за улица, ведно с построените в Имота Полумасивна жилищна сграда и две паянтови стопански постройки, при граници: улица е о.т. 68, УПИ VII-., УПИ XIV-..., улица - тупик с о.т. 59, УПИ ... На 13.10.2016 г. също е насрочена публична продажба на Поземлен имот (Дворно място) с площ от ../5 (хиляда сто тридесет и пет) кв.м. съставляващ УПИ VIII- .. (осми, отреден за имот с планоснимачен номер сто и деветнадесет), в кв. 13 (тринадесети), с което действие давността отново е била прекъсната. На 05.04.2016 г. е поискан заповед върху превозно средство на ищцата, с което действие давността също е била прекъсната. На 07.06.2017 г. отново е насрочена публична продажба на процесния недвижим имот. Исковата молба по настоящето дело е подадена 2021 г., като към този момент не са изтекли пет години. Следва да се отбележи, че от приетата по съдебно-счетоводна експертиза се установява, че има извършени плащания, като тогава давността също е била прекъсната. С оглед на това твърденията, че вземането е погасено по давност са неоснователни, поради което евентуалният иск с правна квалификация с правна квалификация чл. .. 33Д също следва да бъде отхвърлен.

По разностите

При този изход на спора съгласно чл. 78, ал. 3 от ГПК право на разноски има единствено

ответникът. На ответника „А....“ ЕАД следва да се присъди единствено юрисконсултско възнаграждение, което съдът определя в размер на 100 лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от И. Й. Т., ЕГН *****, с адрес: гр. К..., ул. Я..., със съдебен адрес: гр. София, ул. „У.“ № .., ет.5, адв. Н. Н. срещу „А....“ ЕАД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Л., бул. „...“ ..5, офис сграда- Л., ет. 2, офис 4 и „У...“ ЕАД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление гр. София, пл. „...“ № 7 иск с правно основание чл. .. ГПК, вр. чл. 26 ЗЗД вр. чл.170 ЗЗД за прогласяване на нищожност на Договорна ипотека върху недвижими имоти, обективирана в Нотариален акт № 8, том I, дело № .. от 25.02.2008 г. на Служба по вписванията - гр. И...

ОТХВЪРЛЯ предявения от И. Й. Т., ЕГН *****, с адрес: гр. К..., ул. Я..., със съдебен адрес: гр. София, ул. „У.“ № .., ет.5, адв. Н. Н. срещу „А....“ ЕАД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Л., бул. „...“ ..5, офис сграда- Л., ет. 2, офис 4 и „У...“ ЕАД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление гр. София, пл. „...“ № 7 иск с правна квалификация чл. .. ЗЗД за признаване за установено по отношение на ответниците, че в полза ответниците „А....“ ЕАД и „У...“ АД, не съществува ипотечно право и право на принудително изпълнение по отношение на собствен на ищеца недвижим имот, а именно Поземлен имот (Дворно място) с площ от ..5 (хиляда сто тридесет и пет) кв.м. съставляващ УПИ VIII- .. (осми, отреден за имот с планоснимачен номер сто и деветнадесет), в кв. 13 (тринадесети), по регулационния план на селото от 1984г. отреден за имот с планоснимачен № .. (сто и деветнадесет), с площ от 1150 (хиляда сто и петдесет) кв.м. с неуредени сметки по регулация за отчуждаване 15 (петнадесет), кв.м. за улица, ведно с построените в Имота Полумасивна жилищна сграда и две паянтови стопански постройки, при граници: улица е о.т. 68, УПИ VII-..., УПИ XIV-..., улица - тупик с о.т. 59, УПИ .., от който ищцата притежава 1/3 идеална част, владее за себе си 1/3 идеална част и държи 1/3 ид.ч., което е обективирано в Нотариален акт за учредяване на Договорна ипотека върху недвижими имоти, вписана под Акт № 8, том I, дело № .. от 25.02.2008 г. на Служба по вписванията.

ОСЪЖДА И. Й. Т., ЕГН *****, с адрес: гр. К..., ул. Я..., със съдебен адрес: гр. София, ул. „У.“ № .., ет.5, адв. Н. Н. да заплати на „А....“ ЕАД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Л., бул. „...“ ..5, офис сграда- Л., ет. 2, офис 4 на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата в размер на 100 лв., представляваща сторени от ответника разноски по настоящето дело.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в двуседмичен срок от връчването на страните пред Софийски градски съд с въззивна жалба.

Съдия при Софийски районен съд: _____