

РЕШЕНИЕ

№ 73

гр. С., 10.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет
и втора година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Лилия М. Руневска

при участието на секретаря Теодора Р. Вутева
като разгледа докладваното от Ирина Р. Славчева Въззивно гражданско дело
№ 20221800500420 по описа за 2022 година

С Решение № 67/09.03.2022 г., постановено по гр.д. № 622/2019 г. на С.ския районен съд, са отхвърлени предявените от Т. Б. П. – З.а и З. Т. З., двамата от гр. С. срещу „П.И.Б.“ АД и срещу търговското дружество „А и Л К.“ ООД искове с правна квалификация чл. 124, ал. 1 от ГПК и чл. 440, ал. 1 и ал. 2 от ГПК, във връзка с чл. 150 ал. 1 от ЗЗД, за установяване по отношение на ответниците, че в полза на ответника „ПИБ“ АД не съществува ипотечно право по учредената договорна ипотека с Нотариален акт № 197, том IIIA, рег. № 3957, дело № 573/2007г. на нотариус Борислав Механджийски върху следния имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 65231.919.144.4.14, съгласно схема № 15-403526/09.05.2019 год. по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД № 18-3/27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. С., к.к. „Б.“ - апартаментен хотел „К.“, ет. 1, студио-С6, който самостоятелен обект се намира в сграда с идентификатор 65231.919.144.4, разположен в ПИ с идентификатор 65231.919.144 по КKKP на гр. С. с площ 47,35 кв.м. и принадлежащите 12,59 кв.м. от общите части на сградата.

Настоящото производство е по реда на чл. 258 и сл. от Гражданския процесуален кодекс и е образувано по въззивна жалба на Т. Б. П. – З.а и З. Т. З. срещу горното решение. Жалбоподателите считат същото за неправилно поради нарушение на материалния закон и на съдопроизводствените правила. Анализират съдържанието на правоотношенията между

страните по делото, въз основа на което оспорва изводите на районния съд за неизпълнение на задължения от тяхна страна. Подчертават, че задълженията са възникнали за „Т.К.Й.“ ЕООД и за правоприемниците на това дружество. Сочат, че съгласно т. 5 от н.а. за учредяване на договорна ипотека № 197, том III А, рег. № 3957, дело № 573/2007г., „ПИБ“ АД се е задължила да даде съгласие за заличаване на ипотеките и при частични плащания на дълга, само за продадени от „Т.К.Й.“ ЕООД недвижими имоти, при погасяване на части, равни на стойността на прехвърлените обекти, изчислена на база 600 евро на квадратен метър. Това задължение на банката било регламентирано и в т. 1 от анекс № 4 от 12.02.2010 г. и в т. 12 от договор за встъпване в дълг от 28.11.2012 г. Този въпрос обаче не бил изяснен в хода на първоинстанционното производство. В резултат били опорочени изводите на районния съд относно фактическата обстановка по спора, както и относно наличието на материалните предпоставки за съществуване на ипотечно право върху процесните имоти. Моли съда да отмени обжалваното решение.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор от „П.И.Б.“ АД, с който жалбата се оспорва. Счита за опровергани фактическите твърдения на ищеца, изложени в исковата му молба като основание на предявения иск. Споделя мотивите на районния съд във връзка с т. 5 от н.а. за учредяване на договорна ипотека № 197, том III А, рег. № 3957, дело № 573/2007г., като сочи, че кредитополучателят не е изпълнил задължението си, произтичащо от тази клауза, да извърши плащане във връзка с процесното студио. Анализира уговорките между страните и предпоставките за заличаване на процесната ипотека. Сочи, че не е доказано плащане, поради което не е възникнало и задължение за предприемане на действия по заличаване на учредената в полза на банката ипотека. Оспорва доказателствената стойност на представените от жалбоподателите документи. Моли съда да потвърди обжалваното решение и да остави жалбата без уважение. Претендира разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК не е постъпил отговор от втория ответник - „А и Л К.“ ООД (в несъстоятелност).

Искът се основава на твърденията, че ипотечното право е погасено поради погасяване на обезпеченото вземане с изтеглянето от страна на „П.И.Б.“ АД от банковата сметка на „А и Л К.“ ООД на сумата 6 882 000 лв., представляваща продажна цена на хотел „К.“ и с изтеглянето от страна на „П.И.Б.“ АД на сумата 1 356 800 лв. от разплащателна сметка в „П.И.Б.“ АД с IBAN BG 68 FINV 9150101679619 с титуляр „А. Б.“ ООД, която сума е трябвало да бъде отнесена по специална сметка с IBAN BG 23 FINV 91501016743042, с титуляр „П.И.Б.“ АД за обслужване на дълга по договора за кредит, договора за встъпване в дълг и по договора за финансов лизинг, като с усвояването е следвало да бъде намалено задължението, включително и заличена ипотека на обекта процесен имот. В исковата молба са изложени подробно твърденията за фактите, на които се основава установителния иск за несъществуване на ипотечно право по учредената договорна ипотека с Нотариален акт № 197, дом IIIА, рег. № 3957, дело № 573/2007 г. на нотариус Борислав Механджийски върху собствения на ищеца недвижим имот, находящ се в к. к. „Б.“, Община С., апартаментен хотел „К.“, ет. 1, представляващ студио С-6 с идентификатор

65231.919.144.4.14 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. С..

В срока по чл. 131 от ГПК за отговор на исковата молба ответникът „П.И.Б.“ АД е представил отговор на исковата молба, в който е оспорил иска и е изразил становище за неговата неоснователност по подробно изложени съображения. Твърди се в отговора на исковата молба, че към 03.04.2018 г. общият размер на обезпечения дълг е 1 242 978,79 евро, същият не е погасен с посочените в исковата молба плащания, тъй като по силата на споразумение от 05.02.2016 г. е уговорена поредност на погасяване на задължения на кредитополучателя „А и Л К.“ ООД по договори за банков кредит, посочени в отговора на исковата молба, като с получаване на посочените в исковата молба суми по договор за продажба на УПИ и 63 самостоятелни обекта, длъжникът е погасил съответни изискуеми задължения по цялата си кредитна експозиция в банката – ответник, а не само по договора за кредит, във връзка с който е учредена процесната ипотека.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът „А и Л К.“ ООД не е представил отговор на исковата молба.

Пред районния съд ищите се представляват от пълномощника си адв. Х. Х., който заявява, че поддържа предявения отрицателен установителен иск с претенцията, че в полза на ответника „П.И.Б.“ АД не съществува ипотечно право по учредената с нотариален акт № 197, дом IIIA, рег. № 3957, дело № 573/2007 г. на нотариус Борислав Механджийски договорна ипотека върху собствения на ищеца, описан по-горе недвижим имот.

Ответникът „П.И.Б.“ АД се представлява от пълномощника си адв. Н.Н., който заявява, че поддържа становището по иска, изразено в отговора на исковата молба и в хода на устните състезания моли за отхвърляне на иска.

Ответникът „А и Л К.“ ООД гр. Несебър, ЕИК 130136391, в несъстоятелност не се представлява и в производството пред районния съд и не заявява становище по иска. След приключване на устните състезания по отношение на дружеството е открито производство по несъстоятелност с решение от 02.03.2022 г. на Бургаския окръжен съд по т. д. № 47/2021 г.

Софийският окръжен съд, като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

Предявен е за установителен иск с претенция, че не съществува ипотечно право по учредената с Нотариален акт № 197, дом IIIA, рег. № 3957, дело № 573/2007 г. на нотариус Борислав Механджийски договорна ипотека върху собствения на ищите недвижим имот, описан в исковата молба и посочен по-горе.

Искът е допустим, доколкото ищите отричат претендирано от първия ответник „П.И.Б.“ АД ипотечно право на основание учредената с нотариален акт № 197, дом IIIA, рег. № 3957, дело № 573/2007 г. на нотариус Борислав Механджийски договорна ипотека върху собствения на ищите, описан по-горе недвижим имот. Допустимостта на иска и правният интерес от предявяването му следват и от обстоятелството, че на това ипотечно право ответникът „П.И.Б.“ АД се позовава и в образуваното изпълнително производство,

изпълнението по което е насочено срещу собствения на ищците имот, представляващ Студио – С6 с идентификатор 65231.919.144.4.14 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. С., с площ 47,35 кв.м. и принадлежащите 12,59 кв.м. от общите части на сградата, попадащ в сграда с идентификатор 65231.919.144.4, построена в поземлен имот с идентификатор 65231.919.144 по КККР на гр. С..

Съдебната практика също счита иска по чл. 179, ал. 1 от ЗЗД за установителен доколкото се претендира несъществуване на ипотечно право, но и конститутивен – относно претендираните правни последици от съдебното решение, постановено по такъв иск, приемайки, че то следва да съдържа разпореждане за заличаване на ипотеката (напр. Определение № 481 от 5.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 1260/2017 г., III г. о., ГК, Решение № 431 от 8.11.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1759/2010 г., IV г. о., ГК, Решение № 816 от 20.04.2018 г. на СГС по т. д. № 2084/2017г.).

С оглед гореизложеното, предявените искове по чл. 179, ал. 1 от ЗЗД са допустими.

По същество Софийският окръжен съд прие следното:

Между ответниците по иска, въззиваеми страни във въззивното производство е сключен представеният в препис договор № 00КР-АА-2978/30.05.2007 г. за банков кредит, по силата на който „П.И.Б.“ АД е предоставила на „Т.К.Й.“ ЕООД (към датата на приключване на устните състезания - с наименование „А и Л К.“ и в дружествена форма ООД) банков кредит в размер 3 000 000 евро за изграждане на „Апартаментен хотел/ресторант, ски гардероб, магазин, пиано-бар, спа център с басейн, дискотека, боулинг и хотелски апартаменти“, който ще се изгради в поземлен имот с идентификатор 65231.919.144 от кв. 21 по плана на к. к. „Б.“, Община С. съгласно разрешение за строеж № 158/17.05.2007 г. на главния архитект на Община С. и одобрени на 17.05.2007 г. архитектурни проекти за изграждане на сградата.

Вземането на банката е обезпечено с договорна ипотека, учредена на 15.06.2007 г. с представения в препис нотариален акт № 197, т. IIIа, рег. № 3957, д. № 573/2007 г. на нотариус Б. Механджийски, с район на действие съдебния район на РС – С., върху собствения на кредитополучателя поземлен имот с идентификатор 65231.919.144, находящ се в к. к. „Б.“, Община С., с площ 4201 кв. м. и върху правото на строеж за построяване в този имот на сграда, независимо от етапа на нейното изграждане, представляваща „Апартаментен хотел/ресторант, ски гардероб, магазин, пиано-бар, спа център с басейн, дискотека, боулинг и хотелски апартаменти“ със ЗП 1135 кв. м. и РЗП 5584 кв. м., чието изграждане е предвидено съгласно ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед № РД-02-14-503 от 27.07.2006 г. на МРРБ, одобрен на 17.05.2007 г. инвестиционен проект с комплексен доклад към него и горепосоченото разрешение за строеж, която се предвижда да се състои от изброените в този нотариален акт обекти. В нотариалния акт са посочени размерът на главницата по кредита, размерите на годишната лихва и на лихвата при просрочие, крайният срок за погасяване на кредита, предпоставките за обявяване на предсрочната му изискуемост, както и че ипотеката обезпечавя всяко от вземанията на банката по този кредит. Не са налице и не се констатира и от настоящата инстанция основания за

недействителност на ипотеката.

В т. 5 от описания нотариален акт № 197, т. IIIa, рег. № 3957, д. № 573/2007 г. на нотариус Б. Механджийски за учредяване на договорната ипотека е посочено, че при прехвърляне на собствеността върху обекти, изградени в апартаментния хотел в поземлен имот 65231.919.144, независимо дали това ще стане като прехвърляне на право на строеж, в „груб строеж“ или в завършен вид, кредитополучателят се задължава да погасява части от кредита, равни на стойността на прехвърлените обекти, изчислена на база 600 евро за квадратен метър продадена площ за апартаментите (включително и мезонета) и студиата, и по 900 евро за квадратен метър при продажбата на търговските помещения, включително и за общите части от сградите, като при продажбата на такива самостоятелни обекти площта им се изчислява съгласно таблица за предварително определяне на застроените площи (таблица за площообразуване). В такъв случай кредиторът „П.И.Б.“ АД се е задължила след изпълнение на тези задължения на кредитополучателя, да даде необходимото съгласие за частично заличаване на договорната ипотека само за продадения недвижим имот, за който кредитополучателят е погасил стойността му при горепосочените условия.

На основание договор за продажба на недвижим имот, сключен на 02.02.2009 г. с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 26, т. IА, рег. № 683, д. № 25/2009 г. на нотариус Механджийски, препис от който е п приложен към ИМ, ищците въззивници З. З. и Т. З.а са придобили на основание договор за покупко-продажба от „Т.К.Й.“ ЕООД правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в к. к. „Б.“, Община С., ап. хотел „К.“, ет. 1 и представляващ самостоятелен обект в сграда, представляващ студио – С3 с идентификатор 65231.919.144.4.11 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. С., попадащ в сграда с идентификатор 65231.919.144.4, построена в поземлен имот с идентификатор 65231.919.144, за цена 24642 евро с ДДС. Не е спорно по делото, че понастоящем ищците са собственици на самостоятелен обект в сграда, представляваща студио – С6 с идентификатор 65231.919.144.4.14, на основание договор за замяна, сключен с н.а. № 118, том 1, рег. № 1658, дело № 110/2016 год. на нотариус Механджийски.

Учредената с н. а. № 197/2007 г. договорна ипотека има действие по отношение на процесния самостоятелен обект в сграда, представляващ Студио – С6 с идентификатор 65231.919.144.4.14, тъй като този обект попада в сградата – апартаментен хотел, построена в поземлен имот с идентификатор 65231.919.144. Не е спорно между страните, че тази ипотека не е заличена, а е подновена през 2017 г. по реда на чл. 172, ал. 1 от ЗЗД преди изтичане на 10-годишния срок на действието на вписването ѝ.

Предявен е иск с правна квалификация чл. 179, ал. 1 от ЗЗД за установяване несъществуването на ипотечно право по учредената договорна ипотека с нотариален акт № 197, том IIIa, рег. № 3957, дело № 573/2007г. на нотариус Борислав Механджийски в полза на ответника „П.И.Б.“ АД върху описания по-горе недвижим имот – студио С-6 в апартаментен хотел „К.“, собственост на ищците, която ипотека е учредена за обезпечаване на задълженията по договор за банков кредит от 30.05.2007 г., ползван от „Т.К.Й.“ ЕООД (с настоящо наименование „А и Л К.“ ООД). Като основание за претендираното

несъществуване на това право ищците изтъкват, че последното, макар и валидно учредено, е било погасено поради погасяване на задълженията по Договора за банков кредит от 30.05.2007г. и сключения относно намаляването на дълга Договор за специална сметка и извършване на платежни услуги, във връзка с погасяването на задълженията относно продадените имоти, включително притежаваните от него. Така изтъкнатото основание, ако бъде доказано, е по принцип годно да доведе до уважаване на предявените иски, тъй като, съгласно съдебната практика (Решение № 76 от 7.05.2013 г. на ВКС по гр. д. № 391/2012 г., IV г. о., ГК, Решение № 8 от 5.02.1998 г. на ВКС по гр. д. № 2196/97 г., V г. о., Решение от 15.05.2009 г. на СГС по гр. д. № 2562/2007 г., ГО, 4-ти "А" възз. с [1]в, Определение № 3495 от 20.12.2011 г. на ОС - Пловдив по гр. д. № 3235/2011 г., ГО, 10-ти с-в), установяването на погасяването (или несъществуването) на вземането, което ипотеката обезпечава, предхожда искането за нейното заличаване, и има преюдициален характер. В конкретния случай съдът намира, че така посоченото фактическо основание на исковите е останало недоказано. В тежест на въззивниците - ищци е да докажат, а не се установява, още по-малко на претендираните основания погасяване на ипотечното право, материализирано в учредената с н. а. № 197/2007 г. договорна ипотека нотариален акт № 197, т. IIIа, рег. № 3957, д. № 573/2007 г. включително и върху имота собственост на ищците находящ се в к. к. „Б.“, Община С., ап. хотел „К.“, ет. 1 и представляващ самостоятелен обект в сграда, представляващ студио – С6 с идентификатор 65231.919.144.4.14 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. С., попадащ в сграда с идентификатор 65231.919.144.4, построена в поземлен имот с идентификатор 65231.919.144. От събраните по делото доказателства не се налага извод, че ипотечното право не съществува, тъй като нито е погасено обезпеченото вземане, нито са настъпили специалните основания за погасяване на ипотеката върху процесния имот собственост на ищците, описан по-горе, придобит от тях с нотариален акт за замяна № 118, том 1, рег. № 1658, дело № 110/2016 год. на нотариус Механджийски.

Налице са две групи възможни, но неосъществени в случая основания за погасяване на ипотечното право поради погасяване на обезпеченото вземане:

1/. Частно, относимо за конкретен имот от хотела основание за погасяване на ипотечното право, установено в чл. 5 от н. а. № 197/2007 г. и анексите му с цената, която кредитополучателят получава при продажба на процесния имот, което при определени договорно установени условия поражда за ипотекарния кредитор задължение да заличи ипотеката само върху този имот с едностранно писмено изявление в нотариално заверена форма по реда на чл. 179, ал. 1 от ЗЗД и

2/. Общо основание за погасяване на ипотечното право - при пълно погасяване на вземането, което съгласно общото правило на чл. 150, ал. 1 от ЗЗД има за последица погасяване на ипотечното право върху всички обекти, за които ипотеката поражда действие, в това число и за процесния недвижим имот собственост на ищеца.

На първо място, макар в ЗЗД да не съществува уредба на т. нар. „частично“ заличаване на ипотека, т. е. заличаване на ипотека върху определен самостоятелен обект в сградата,

върху която тежи ипотеката, с оглед принципа на договорната свобода то е допустимо да се извърши с волеизявление на кредитора при договорно установени предпоставки. В случая такива са визириани в т. 5 от нотариалния акт, с който ипотеката е учредена и в т. 20, буква „н“ от договора за кредит от 30.05.2007 г., сключен между ответниците, а именно – при прехвърляне на самостоятелен обект в сградата, в случая – студио, прехвърлителят - кредитополучател да погаси част от кредита, равна на стойността на този обект, като за целите на погасяването на кредита тази стойност следва да не е по-ниска от цена 600 евро за квадратен метър продадена площ, включително и за общите части. Видно от съдържанието на тази уговорка, тя предвижда частично погасяване извън погасителния план и независимо и отделно от него като основание за възникване на задължение за действие на кредитора по заличаване на ипотеката върху прехвърления обект. За процесния имот собственост на ищите такова частно основание за погасяване на ипотечното право не е настъпило.

В тежест на ищите въззивници е да докажат, а не се установява от събраните по делото доказателства за собствения им самостоятелен обект, а именно студио - Сб ответникът „А и Л К.“ ООД като кредитополучател да е извършил плащания на уговорената сума на ответника - кредитор „П.И.Б.“ АД. Само в случай на такива именно плащания, каквито по делото не са установени, за ипотекарния кредитор би възникнало договорно задължение да поиска заличаване на ипотеката върху конкретния продаден обект в сградата, а във всички останали хипотези на частично погасяване на кредита за ипотекарния кредитор такова задължение не възниква. В гражданския процес, правилата на доказателствената тежест установяват в чия сфера настъпват неблагоприятните последици от недоказване на факт, на който страната основава своите искания или възражения. При положение, че ищите въззивници не установяват с необходимото пълно доказване да е настъпило установеното в чл. 5 от нотариален акт № 197, т. IIIa, рег. № 3957, д. № 573/2007 г. на нотариус Б. Механджийски за учредяване на договорната ипотека и измененията му с последвалите анекси основание за заличаване на договорната ипотека за собствения им имот, съдът прилагайки правилата на доказателствената тежест приема, че такова не е настъпило. Неоснователни са и не се споделят и от настоящата инстанция доводите на ищите, че сочени от тях други плащания, които частично погасяват задължението на ответника - кредитополучател „А и Л К.“ ООД следвало да имат за последица задължение за ипотекарния кредитор да поиска заличаване на ипотеката върху процесния имот и като цяло – погасяване на ипотечното право върху този имот. Тези преценени и от въззивната инстанция като несъстоятелни доводи на ищите въззивници не държат сметка, че ипотеката върху недвижим имот е неделима, т. е. частичното погасяване на вземането, което тя обезпечава. Щом не е настъпило описаното по-горе договорно установено в чл. 5 от нотариален акт № 197, т. IIIa, рег. № 3957, д. № 573/2007 г. на нотариус Б. Механджийски за учредяване на договорната ипотека и измененията му с последвалите анекси частично погасяване с цената, получена при продажбата на имота никакво друго частично погасяване на обезпечения с ипотека кредит не води до някакъв вид пропорционално намаляване на обема на ипотечното право върху имота. В такъв случай не може, а и няма основание да се определи ипотеките върху кои самостоятелни обекти в сградата следва да бъдат заличени

при условията на т. нар. „частично“ заличаване. Затова и изявлението на л. 273 от делото пред РС – С., изхождащо от представител на „П.И.Б.“ АД, че след частично погасяване на кредита със сумата 521689,68 лв. към 28.11.2016 г. „квадратурата за заличаване“ била 313,81 кв. м. по никакъв начин не може да обоснове извод, че в тази площ попада и процесният имот и че за този имот са изпълнени договорните предпоставки за частично заличаване на ипотеката за имота на ищеца.

Не може да се пренебрегне и от настоящата инстанция, че на 20.12.2010 г. е сключен анекс № 5 към договора за банков кредит от 30.05.2007 г. Съгласно т. 3.1. от този анекс при продажба на обособени обекти в сградата с идентификатор 65231.919.144.4, построена в поземлен имот с идентификатор 65231.919.144 кредитополучателят се е задължил да погасява по 850 евро главница за всеки квадратен метър от жилищната площ, респ. по 1150 евро главница за всеки квадратен метър от търговската площ, както и за припадащите им се площи от общите части на сградата за всеки обособен обект, от кредитната експозиция по договора за кредит от 30.05.2007 г. и/или по договор № 00OLD-L-000119/12.02.2010 г. за банков кредит и анексите към него, сключен с „П.И.Б.“ АД. Съгласно т. 3.2 от същия анекс пък, предпоставка за възникване на задължението на ипотекарния кредитор за даване на съгласие за заличаване на договорната ипотека (включително и за т. нар. частично заличаване) вече е изпълнението на всички задължения на кредитополучателя по договора и по т. 3.1 от този анекс, което не е осъществено.

В тежест на доказване на ищите-въззивници е, а не се установява от събраните по делото доказателства, включително от заключението на в.л. Венета 3.а по приетата съдебно-счетоводна експертиза, да са напълно погасени задълженията по обезпечения с процесната ипотека кредит към датата на приключване на устните състезания. Поради това не са налице основания по чл. 235, ал. 3 от ГПК, за да се приеме, че ипотечното право е погасено поради пълно погасяване на кредита в съответствие с чл. 150, ал. 1 от ЗЗД.

Считано от сключването на анекса на 20.12.2010 г. занапред задължение за кредитора да поиска заличаване на ипотеката върху конкретния имот – собственост на ищеца, възниква само при кумулативното изпълнение на условията по т. 3.1 и т. 3.2 от анекса – плащане от страна на кредитополучателя в полза на кредитора на определени суми по главницата. Тези условия със следващи анекси се променят съобразно площта на продадения имот и договорно установената предпоставка за осъществяването им не е настъпила, а именно регулярно изпълнение на всички задължения на кредитополучателя по договора за кредит. От анализа на доказателствата се налага извод, че от момента, в който ответникът - кредитополучател „А и Л К.“ ООД е продал на „М.Т.“ ЕООД процесния самостоятелен обект в сграда: студио С-6, понастоящем собственост на ищите, до приключване на устните състезания, тези условия не са изпълнени. Ето защо ипотеката върху този недвижим имот не е погасена поради погасяване на част от вземането на ответника - кредитор „П.И.Б.“ АД към ответника длъжник по кредита - „А и Л К.“ ООД със заплащане на сума съобразно площта му по реда на т. 5 от н. а. № 197/2007 г., договора за банков кредит от 30.05.2007 г. и анексите към него, а и за „П.И.Б.“ АД не е възникнало

задължение да поиска по предвидения в чл. 179 от ЗЗД ред заличаване на ипотеката за този имот. Изводите на настоящата инстанция съвпадат с тези на районния съд и на основание чл. 272 ГПК въззивният съд препраща и към мотивите на първоинстанционния съд.

Не се споделят от съда доводите на жалбоподателите, касаещи предприети от праводателя на първия ответник действия, с които се позовава на т. 5 от н.а. за учредяване на договорна ипотека № 197, том III А, рег. № 3957, дело № 573/2007г., и претендира заличаване на ипотеката върху имоти, включително и процесното студио на ищите Сб, но без да е установил предпоставките на това заличаване, установени с т. 5 от н. а. № 197/2007 г., договора за банков кредит от 30.05.2007 г. и измененията на тази договорна клауза с анексите към този договор. При това положение се налага изводът че с основание не е дадено съгласие от страна на П.И.Б. АД и не е направено изявление от този ответник възбиаема страна за заличаване на ипотеката върху процесното студио.

В тежест на доказване на ищите-въззивници е, а не се установява от събраните по делото доказателства, включително от заключението на в.л. Венета 3.а по приетата съдебно-счетоводна експертиза, да са напълно погасени задълженията по обезпечения с процесната ипотека кредит към датата на приключване на устните състезания. Поради това не са налице основания по чл. 235, ал. 3 от ГПК, за да се приеме, че ипотечното право е погасено поради пълно погасяване на кредита в съответствие с чл. 150, ал. 1 от ЗЗД.

Също така неоснователно жалбоподателите се позовават на финансови операции, извършвани от трети лица и от втория ответник („А и Л К.” ООД), за които претендира, че имат отношение към погасяване на дълга по процесния договор за банков кредит № 00КР-АА-2978 от 30.05.2007г. Наистина, от приетите по делото писмени доказателства се установява, че тези трети лица са встъпили в дълг и са участвали в споразумение за погасяване на задължения както по процесния, така и по други договори. Дали, обаче, тези трети лица, както и „А и Л К.” ООД и ипотекарният кредитор „П.И.Б.“ АД, са изпълнявали коректно поетите от тях ангажменти по тези договори, с което да доведат до погасяване на процесния главен дълг, е ирелевантно за настоящия правен спор. Наистина, възможно е, някое от тези лица да не е изпълнило свое задължение по някой от тези договори, вкл. задължението на банката да приема и отнася постъпилите плащания към погасяване на конкретни задължения съобразно уговорките между страните. Противно на претендираното от ищите, обаче, в такава хипотеза съдът не може в настоящия процес да игнорира тези реално извършени в нарушение на договорите действия, нито да ги фингира като извършени в съответствие с договорите и – в резултат от това – водещи до погасяване на процесния главен дълг. Ако констатираното по- горе непогасяване действително се дължи на виновно неизпълнение на нечий договорни задължения, това поведение може да бъде санкционирано по някой от законоустановените способи за това (чл. 79 и сл. от ЗЗД), но не и чрез уважаване на настоящия иск, тъй като това би било непредвидена в закона форма на компенсация за неизпълнение на договор. Затова и с оглед обстоятелството, че релевираното от ищите фактическо основание на иска му за несъществуване на ипотечно право е погасяването на дълга по договор за банков кредит № 00КР-АА-2978 от 30.05.2007г., от значение за изхода

на настоящото дело е единствено обективният факт на погасяването или непогасяването, но не и причините за това. Поради същите съображения не следва да се обсъждат доводите на жалбоподателите (и събраните или поискани в тяхна подкрепа доказателства), касаещи предприети от първия ответник действия в съответствие с т. 5 от н.а. за учредяване на договорна ипотека № 197, том III А, рег. № 3957, дело № 573/20007г., и дължимото във връзка с тях, но недадено съгласие на втория ответник за заличаване на ипотеката върху процесните студия. Аналогични мотиви може да се изложат и във връзка с довода на жалбоподателите, че районният съд не бил обсъдил статуса на договора за финансов лизинг HDOLEAS-001 от 22.02.2016г. и на договора за откриване на специална сметка от 02.08.2016г.

По изложените съображения предявеният иск и въззивната жалба са неоснователни и обжалваното решение на РС С. следва да се потвърди.

С оглед изхода на делото и направено в този смисъл искане, в полза на въззиваемия „П.И.Б.“ АД следва да се присъдят направените от него разноси във въззивното производство, каквито се установяват в размер на 1163,53 лв. – адвокатско възнаграждение.

По претенцията на П.И.Б.“ АД за допълнително присъждане на разноси за първоинстанционното производство в размер на 1163,53 лева – адвокатско възнаграждение следва да се произнесе С.ският районен съд в производство по реда на чл. 248 ал. 1 от ГПК. По тези съображения с настоящото решение въззивния съд следва да се произнесе само относно разностите за втората инстанция като осъди въззивниците да заплатят на П.И.Б.“ АД разностите й във въззивното производство в размер на 1163,53 лева – адвокатско възнаграждение.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 67/09.03.2022 г., постановено по гр.д. № 622/2019 г. на С.ския районен съд.

ОСЪЖДА Т. Б. П. – 3.а ЕГН ***** и З. Т. З. ЕГН *****, двамата от гр. С. да заплатят на П.И.Б.“ АД с ЕИК ***** разностите й във въззивното производство в размер на 1163,53 лева – адвокатско възнаграждение

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС на РБ.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____