

РЕШЕНИЕ

№ 131

гр. гр.Мадан, 07.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – МАДАН в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря Елка Ст. Алендарова
като разгледа докладваното от СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ Гражданско дело
№ 20225430100213 по описа за 2022 година

Предявен е иск от М. Р. П., ЕГН *****, с адрес град Р., ул. П. № .. срещу: „Б. Д.” АД, ЕИК ***, представлявано от Изпълнителните директори Д.М., Д. Н. Н., и Ю. Б. Г..

В исковата молба се твърди, че на 28.05.2022г. на ищеца била връчена Покана за доброволно изпълнение с изх. № ***г. по изпълнително дело №***/2022г. по описа на ЧСИ С. Д., рег. № ** КЧСИ, с която е насрочена опис и оценка на следния недвижим имот: поземлен имот с площ 290 кв.м с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - ***.2010 г. на Изпълнителния директор на АЕKK, с административен адрес: гр. Р., ул. „П.” ..., ведно с построената в имота триетажна масивна жилищна сграда със застроена площ на всеки от етажите 81 кв.м., която сграда е с идентификатор *** Сочи се, че недвижимият имот, върху който е насочено принудителното изпълнение е придобит в режим на съпружеска имуществена общност по време на брака на ищеца със С. З. П.а (Д.), чрез покупко-продажба, оформена с Нотариален акт № ***. на Нотариус С. Б., рег. № ***по регистъра на НК на Република България с район на действие района на РС М., вписан под № ***. в Служба по вписванията град М.. Ищецът посочва, че в качеството му на собственик на 1/2 идеална част от описания имот, никога не бил подписвал документи, с които се учредява ипотека върху имота, не бил подписвал и договори за кредит, които да се обезпечават с тежести върху този имот. На 15.10.2020 г. починал баща му Р. М.ов П., и в неговите документи открил копие на Договор за жилищен кредит от 01.03.2007г. с ответника „Б. Д.” ЕАД. При внимателен прочит на договора установил, че кредитополучатели по него били бившата му съпруга С. З. П.а (Д.) и починалия му баща. В чл.11 от договора било записано буквално следното: „Съпругата на кредитополучателя Р. Р. Р. е уведомена за кредита и й е известно, че носи солидарна отговорност за издължаването му по силата на чл.25 ал.2 от СК, както и че за обезпечаване на кредита ще бъде учредена законна ипотека върху общия имот.” Ищецът не познавал жена с такова име и не знаел какво общо има тя с кредита и имота, посочен в чл.8 от същия договор. Ищецът посочва, че не бил кредитополучател по кредита с Б. Д. АД, и не му били предоставяни за подпис документи, касаещи ипотека върху посочения в исковата молба имот, срещу него не било водено дело за дължимост на суми по кредита. Не бил упълномощавал и бившата му съпруга да учредява тежести върху общия му имот. Счита, че ипотеката, учредена върху процесния имот е нищожна на осн. чл. 180 ЗЗД поради липса на съгласие за учредяването ѝ от ищеца, в качеството му на съсобственик на имота, по отношение на 1/2 идеална част от имота, съответстваща на неговото право на собственост

върху имота. Ипотеката била нищожна и на осн. чл. 167, ал. 2 от ЗЗД, тъй като молбата за учредяването ѝ не съдържала трите имена, местожителството и занятието на собственика на имота и обезпеченото вземане, падежът му и размерът на лихвите. С оглед изложеното ищецът моли да бъде прогласена нищожността на законната ипотека до размер на ½ част, вписана в АВ - СВ - М. с вх. рег. № **** г., имотна партида **, подновена под вх. № *** г., **, поради липса на съгласие при учредяването ѝ от съсобственика М. Р. П., както и поради липсата в молбата за учредяването ѝ на трите имена, местожителството и занятието на собственика на имота, обезпеченото вземане, падежът му и размерът на лихвите.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника Б. Д. ЕАД, с който взема становище за неоснователност на предявения иск. Ответникът посочва, че въпросът за действителността на вписаната ипотека вече е разглеждан в предходно производство по търг. д. № ***/2018г. по описа на Окръжен съд - Смолян по воден осъдителен иск от страна на „Б.Д.“ АД срещу кредитополучателите С. З. П.а и Р. М.ов П. за неизпълнение на Договор за жилищен кредит от 01.03.2007г. като кредитополучатели, за което била вписана законна ипотека съгл. чл. 43 от Закона за банките (отм. със Закон за кредитните институции - сегашната разпоредба е чл. 60, ал. 4 от ЗКИ). за следния недвижим имот: Поземлен имот, застроен и незастроен с площ от 290 кв. м., представляващ имот *** по ПУП на гр. Р., ведно с построената в имота масивна триетажна жилищна сграда със застроена площ на всеки от етажите 81 кв. м., находящ се в гр. Р., ул. „П.“, №... С влязло в сила Решение № ***/22.10.2019г. по търг. д. № ***/2018г. на ОС - Смолян съдът се е произнесъл в мотивите си относно възражение за нищожност на учредената законова ипотека, като е приел, че не са налице предпоставките на чл. 170 от ЗЗД за недействителност на законовата ипотека. Производството е било триинстанционно. Възражението за нищожност на ипотечния акт е включен в предмета на делото, предвид осъществената защита от ответниците по иска. Съдът е приел за неоснователно възражението за нищожност на ипотека, тъй като актът за вписване на законна ипотека имал изискуемото от закона съдържание. Ответникът оспорва иска като неоснователен, като посочва, че при законната ипотека вписването се извършва въз основа на едностранното волеизявление (молба) на кредитора. Сочи, че при учредяване на законна ипотека кредиторът има право да поиска учредяване на ипотека върху имот на длъжника без съгласие от страна на длъжника, защото ипотека се вписва по силата на закона, който защитава интересите на определена категория кредитори. Твърди, че в молбата за вписване на законова ипотека е посочено, кой е собственик на имота и въз основа на какъв юридически факт, а именно договор за продажба между Р. М.ов П. и съпругата му Ш. М. П.а като продавачи и С. З. П.а като купувач. Сочи, че в изпълнение на чл. 16, ал. 2 от Правилника за вписванията вискателят е приложил препис от договора за кредит, в който са посочени и индивидуализиращите признаци на вземането. Твърди, че въпреки техническата грешка в т. 11. от Договора за жилищен кредит от 01.03.2007г. съгл. чл. 25, ал. 2 от СК (1985г. отм.; чл. 32, ал. 2 от СК 2009г.) съпрузите на кредитополучателите са уведомени, че носят солидарна отговорност ex lege за издължаването на кредита и че ще бъде учредена законна ипотека върху горепосочения недвижим имот и лицата видно от Договора са подписали същия. Посочва, че в текста на чл. 170 от ЗЗД законодателят изрично, лимитативно и изчерпателно е регламентирал хипотезите на недействителност на учредена ипотека, а именно: ако 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. Посочва, че нормата на чл. 167, ал. 2 от ЗЗД съдържа изискване в договора, респ. молбата да се посочват трите имена, местожителството и занятието на кредитора и на длъжника, а така също и на собственика на имота, ако ипотека се учредява за чуждо задължение, обезпеченото вземане, падежът му и размерът на лихвите, ако такива са уговорени, както и сумата, за която се учредява ипотека, ако вземането не е парично. Разпоредбата обаче не била императивна, а диспозитивна и следва да се тълкува систематично и логически във връзка с разпоредбата на чл. 170 ЗЗД. Същата била въвела, при това примерно и неизчерпателно, изисквания за размер на сумата, за която се учредява ипотека. В настоящия случай, сумата изрично е определена - 56 800лв., ведно с лихви и разноси. Изрично е направено препращане към договор за кредит от 01.03.2007г., който бил приложен към молбата за учредяване на законна ипотека и в който фигурира падежната дата на ежемесечната вноска по отпуснатия кредит. Чл. 167, ал. 2 от ЗЗД определя съдържанието на нотариалния акт, респ. молбата за учредяване на ипотека, но не и основанията за нейната нищожност. По изложените съображения моли за отхвърляне на иска.

Съдът намира за установено от фактическата страна следното:

Като доказателство по делото е прието заверено копие от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *** г. на нотариус С. Б., рег. № *** на НК, с район на действие РС М., видно от който на 06.03.2007 г. по силата на договор за покупко-продажба Р. М.ОВ П. и съпругата му Ш. М. П.А прехвърлят на С. З. П.А собствеността върху следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ застроен и незастроен с площ 290 /двеста и деветдесет /квадратни метра, представляващ имот **** по плана на град Р., одобрен със Заповед РД № 125/22.06.1977 година на Председателя на ИК на ГНС-Р. съгласно скица №***/ 13.02.2007 на ТСУ-Р. и удостоверение №***/14.02.2007 година на Кмета на община-Р., ведно с построената в имота ТРИЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА със застроена площ на всеки от етажите 81 /осемдесет и един/ квадратни метра, при граници на имота: изток-имот *** в квартал ** и имот *** в квартал **, запад-улица, север-имот *** в квартал ** и юг-имот ** в квартал ** за сумата 56800 /петдесет и шест хиляди и осемстотин/лева, която сума представлява заемни средства на купувача от "Б. Д. " АД С., Районен клон С., филиал град Р., съгласно договор за кредит от 01.03.2007 година и продавачите се съгласяват да я получат по собствената си сметка в " Б. Д. " АД С., филиал град Р. най- късно в седмодневен срок от сключване на този договор и след учредяване на законна ипотека в полза на " Б. Д. " АД С..

Видно от представеното заверено копие от изпълнителен лист от 24.01.2022 г., издаден по търговско дело № ***/2018 г. по описа на Окръжен съд Смолян, С. З. П.А и Р. М.ОВ П. са осъдени да заплатят на „Б. Д.“ АД главница в размер на 49600,53лв., договорни лихви за периода от 22.XI.2015год. до 22.XI.2018год. в размер на 9791,15лв., санкционираща лихва, представляваща дължимото обезщетение за забава на основание т.20.1 от Общите условия към договора за кредит, за периода от 29.I.2018год. до 21.XI.2018 год. в размер на 110,52лв., дължими заемни такси в общ размер на 770,62лв., от които 190лв. такса управление, 343,10лв. такса за подновяване на ипотека и 237,52лв. - такса за застраховка на обезпечението, ведно със законната лихва върху главницата 49 600.53лв., считано от датата на подаване на исковата молба в съда - 22.XI.2018год. до окончателното и изплащане и 3026,62лв. съдебни разноски в настоящето производство. Представено е заверено копие от покана за доброволно изпълнение до ипотекарен длъжник М. Р. П. по изпълнително дело № *** по описа на ЧСИ С. Д.а, рег. № **, с район на действие Окръжен съд С., в която е отбелязано, че С Изпълнителен лист издаден на 24.01.2022 г. от ОКРЪЖЕН СЪД СМОЛЯН С. З. П.А /Д./ е осъдена да заплати следните, посочени по - долу суми, в полза на вискателя Б. Д.ЕАД С ЕИК *** с адрес гр/с. С. ул. „М.“ № Задължението на длъжника по изпълнителното дело към 25.05.2022 г. възлиза на 87 366,88 лв., от които главница в размер на 49 600,53 лв. ведно със законната лихва върху главницата в размер на 17 635,74 лв. за периода 22.11.2018 г. - 25.05.2022 г., 10 822,29лв. неолихвяеми вземания (мораторни лихви, обезщетения и т.н.), 3 026,62лв. присъдени разноски, 6 281.70лв. такси по Тарифата към ЗЧСИ, от които по т. 26 от ТТРЗЧСИ в размер на 5348.90 лв. с начислен ДДС. Насрочен е опис и оценка на недвижим имот и на движими вещи, находящи се в него, възбранен и ипотекиран в полза на вискателя, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, застроен и незастроен, с площ 290 кв.м. (двеста и деветдесет квадратни метра), представляващ имот *** в квартал ** по плана на гр.Р., одобрен със Заповед РД № 125/22.06.1977 г. на Председателя на ИК на ГНС - Р., който имот е с идентификатор ***.

По делото е представено заверено копие от Договор за жилищен кредит от 01.03.2007 г., сключен между "Б. Д." ЕАД- кредитор, от една страна и Р. М.ОВ П. и С. З. П.А-кредитополучатели от друга, за сумата от 56800 (петдесет и шест хиляди и осемстотин) лева за покупка на недвижим имот. Съгласно клаузите на сключения договор срокът за издължаване на кредита е 300 месеца, считано от датата на неговото усвояване. Кредитът се усвоява еднократно в срок до 01.04.2007 г. Кредитът се усвоява чрез разплащателна сметка № *** с титуляр Р. М.ов П., Кредитът се обезпечава с първа по ред законна ипотека върху закупувания имот както следва: Поземлен имот, застроен и незастроен с Площ от 290 кв.м., представляващ имот *** по ПУП на гр. Р., ведно с построената в имота масивна триетажна жилищна сграда със застроена площ на всеки от етажите 81 кв. м. находящ се в гр. Р., ул. "П." ... В договора за жилищен кредит е посочено „Съпругата на кредитополучателя, Р. Р. Р. е уведомена за кредита и й е известно, че носи солидарна отговорност за издължаването му по силата на чл. 25, ал. 2 от СК, както и, че за обезпечаване на кредита ще бъде учредена законна ипотека върху общия имот.

Видно от представеното извлечение от Агенция по вписванията за извършени вписвания по персоналната пратида на С. З. Д. на 06.03.2007 г. е вписана законна ипотека

върху поземлен имот, застроен и незастроен с площ 290 кв. м., представляващ имот *** по плана на гр. Р., в едно с построената в имота триетажна масивна жилищна сграда със застроена площ на всеки от етажите 81 кв.м. На 15.02.2017 г. е вписано подновяване на законна ипотека върху същия недвижим имот.

Видно от представеното препис-извлечение от акт за сключен граждански брак на 30.08.1987 г. ищецът М. Р. П. е сключил граждански брак със С. З. П.а /Д./. Бракът между съпрузите е прекратен с Решение № ***/23.07.2010г. на Районен съд Мадан.

Като доказателство по делото е прието заверено копие от молба за вписване на законна ипотека от Б. Д. АД гр. С. до Съдия по вписванията гр. М., касаеща вписване на законна ипотека в полза на Б. Д. АД на процесния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ застроен и незастроен с площ 290 квадратни метра, представляващ имот *** по плана на град Р., одобрен със Заповед РД№ 125/22.06.1977 година на Председателя на ИК на ГНС-Р., съгласно скица№***/ 13.02.2007 на ТСУ-Р. и удостоверение №***/14.02.2007 година на Кмета на община-Р. , ВЕДНО с построената в имота ТРИЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА със застроена площ на всеки от етажите 81 квадратни метра, за обезпечаване на сумата 56800/петдесет и шест хиляди и осемстотин/ лева, ведно с лихви разноси и други произтичащи от договора за кредит от 01.03.2007 година за закупуване на недвижим имот плащания. Представено е заверено копие от молба за подновяването на вписването на ипотека от Б. Д. ЕАД касаеща процесния недвижим имот.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от ЗЗД за прогласяване на нищожност на законна ипотека до размер на $\frac{1}{2}$ ид. ч., поради противоречие със закона- чл. 168, т. 2 изр. последно вр. чл. 167, ал. 2 ЗЗД и поради липса на съгласие при учредяването ѝ от съсобственика.

Законната ипотека, уредена в чл. 168, т. 1 ЗЗД, се учредява чрез едностранно волеизявление на правоимащото лице – кредитор по прехвърлителната сделка, от която произтича обезпеченото с ипотеката вземане. Едностранното волеизявление на кредитора представлява упражняване на субективно преобразуващо право да се иска вписването на ипотеката в книгите по вписванията с оглед произтичащите от вписването конститутивно и оповестително-защитно действие. Преобразуващият и едностранен характер на това право, настъпващо в имуществената сфера на отчуждителя на имота по чл. 168, т. 1 ЗЗД, се поражда по силата на закона след осъществяване на визирания в тази норма фактически състав. То изключва съгласие или волеизявление на насрещната страна по този договор – приобретател на имота и длъжник по насрещната престация. (в този смисъл Определение № 702 от 04.11.2015 г. по ч. гр. д. № 4945 / 2015 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение).

От събраните по делото доказателства се установява, че С. З. П.А е придобила собствеността върху процесния недвижим имот на 06.03.2007 г., чрез договор за покупко-продажба, като средствата необходими за заплащане на продажната цена от купувача в размер от 56800 лева са предоставени от Б.Д. ЕАД по силата на договор за жилищен кредит от 01.03.2007 г. Към момента на сключване на договора С. З. П.а е имала сключен граждански брак с ищеца в настоящото производство М. Р. П., с оглед на което на осн. 19, ал. 1 СК (Обн. - ДВ, бр. 41 от 28.05.1985 г., отм., бр. 47 от 23.06.2009 г.) собствеността върху процесния недвижим имот е придобита в режим на СИО от двамата съпрузи. Съгласно чл. 25, ал. 2 от СК (Обн. - ДВ, бр. 41 от 28.05.1985 г., отм., бр. 47 от 23.06.2009 г.) за задължения, които единият или двамата съпрузи са поели за задоволяване нужди на семейството, те отговарят солидарно. Обстоятелството, че в т. 11 от договора е посочено „съпругата на кредитополучателя Р. Р.Р. е уведомена за кредита и ѝ е известно, че носи солидарна отговорност за издължаването му по силата на чл. 25, ал. 2 от СК, както и за обезпечаване на кредита ще бъде учредена законна ипотека върху имота“ е ирелевантно към възникването на солидарната отговорност на М. Р. П. за задълженията по процесния договор за кредит, доколкото същата е възникнала по силата на закона. Отделно от горното процесният договор за жилищен кредит е подписан от М. Р. П. като кредитополучател, с оглед на което същият е бил уведомен за сключването му. Съгласно чл. 60, ал. 4 от ЗКИ (Редакция към ДВ, бр. 59 от 21.07.2006 г.) банката има право на законна ипотека върху недвижимите имоти и вещните права върху тях, които се придобиват изцяло или частично чрез ползване на банков кредит. Както се посочи по-горе субективното право на банката да учреди законна ипотека се упражнява чрез едностранно волеизявление, което изключва

съгласие или волеизявление на кредитополучателя по договора за банков кредит, с който е финансирано заплащането на продажната цена за покупката на имота, върху който се учредява ипотека. С оглед изложеното въведеното от страна на ищеца възражение, че учредената законна ипотека е нищожна поради липса на съгласие от собственика на имота е неоснователно.

Съгласно чл. 168, ал. 2 ЗЗД законната ипотека се вписва по молба на кредитора, към която се прилага препис от акта за отчуждението. Молбата трябва да съдържа всички данни, посочени в чл. 167, ал. 2 ЗЗД. На осн. чл. 167, ал. 2 от ЗЗД в молбата за учредяване на законна ипотека следва да бъдат вписани трите имена, местожителството и занятието на кредитора и на длъжника, а така също и на собственика на имота, ако ипотека се учредява за чуждо задължение, а ако някое от тях лица е юридическо лице - точното му наименование; имотът, върху който се учредява ипотека; обезпеченото вземане, падежът му и размерът на лихвите, ако такива са уговорени, както и сумата, за която се учредява ипотека. В настоящия случай в молбата за учредяване на законна ипотека е посочен размерът на обезпеченото вземане 56 800 лева, посочено е че вземането е лихвоносно, като е налице препращане към приложения към молбата Договор за кредит от 01.03.2007 г., от който са видни останалите данни по чл. 167, ал. 2 ЗЗД, с оглед на което възражението на ищеца за неспазване на изискванията на чл. 167, ал. 2 от ЗЗД е неоснователно. Не са налице предпоставките на чл. 170 от ЗЗД, съгласно разпоредба която ако 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, доколкото в молбата и акта, въз основа на който се подава тя не съществува неяснота относно описаните по-горе обстоятелства. Предвид изложеното предявеният иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

На осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото разноски. На осн. чл. 78, ал. 8 от ГПК съдът определя юрисконсултско възнаграждение на процесуалния представител на ответника в размер от 100 лева, доколкото делото не се отличава с фактическа и правна сложност, приключило е в едно съдебно заседание, ангажирани са единствено писмени доказателства в неголям обем. Предвид изложеното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от М. Р. П., ЕГН *****, с адрес град Р., ул. П. № ..против „Б. Д.” АД, ЕИК ***, седалище и адрес на управление: гр. С., ул. М. № ** представлявано от Изпълнителните директори Д. М. и Ю. Б. Г. иск да бъде прогласена нищожността на законната ипотека до размер на $\frac{1}{2}$ част, вписана в АВ - СВ - М. с вх. рег. № **06.03.2007 г., акт № *** г., имотна партида **, подновена под вх. № *** г., акт № **, поради липса на съгласие при учредяването ѝ от съсобственика М. Р. П., както и поради липсата в молбата за учредяването ѝ на трите имена, местожителството и занятието на собственика на имота, обезпеченото вземане, падежът му и размерът на лихвите.

ОСЪЖДА М. Р. П., ЕГН *****, с адрес град Р., ул. П. № .. да заплати на „Б. Д.” АД, ЕИК ***, седалище и адрес на управление: гр. С., ул. М. № **, представлявано от Изпълнителните директори Д.М. и Ю.Б. Г. сумата от 100 лева (сто лева) разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред ОС Смолян в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Мадан: _____