

РЕШЕНИЕ

№ 342

гр. Д.Ц., 13.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Евгения Т. Генева

Членове: Георги Ст. Мулешков
Светослав Н. Николов

при участието на секретаря Велислава Ем. Карамихова
като разгледа докладваното от Евгения Т. Генева Въззивно гражданско дело
№ 20221800500139 по описа за 2022 година

Производството е по чл.258 ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на Л. А. В. с ЕГН ***** с адрес гр.С.,ул.“П.” № 2, против решение № 257/29.11.2021г. по гр.д.№ 696/2019г. на РС-С.,с което е отхвърлен иска му с правно основание чл.124 ГПК вр.чл.179, ал.1 ЗЗД против „П.И.Б.“ АД и „А.Л.К.“ ООД за установяване по отношение на страните,че в полза на „ПИБ“ АД не съществува ипотечно право по учредената с нот.акт № 197,том Трети,А,рег.№ 3957,дело № 573/2007г. на нотариус Борислав Механджийски ипотека върху следния имот: самостоятелен обект в гр.С.,КК“Б.“,апартаментен хотел „К.“,ет.1,студио –С21 с идентификатор 65231.919.144.4.8,намиращ се в сграда в ПИ с идентификатор 65231.919.144,с предназначение жилище –апартамент,на едно ниво,с площ 33.95 кв.м, и прилежащите 8.63 кв.м от общите части на сградата.Релевират се оплаквания за необоснованост,нарушение на материалния закон и съществени процесуални нарушения.Иска се отмяна на решението , уважаване на иска и присъждане на разноски за двете инстанции.съдът неправилно приел,че за погасяване на ипотечното право били нужни две условия: пълно погасяване на кредита по договор № 00КР-АА-2978/30.05.2007г. и погасяване на част от кредита,равна на стойността на прехвърления от кредитополучателя на трето лице обект,изчислена на база 600 евро за кв.м. продадена площ,при което банката се задължавала да даде писмено съгласие с нотариално заверен подпис за заличаване на ипотека само за конкретния имот-,съгласно чл.5 от договора.Първоинстанционният съд неправилно възложил в тежест на ищеца доказването на така

формулираните предпоставки. Съдът неправилно приел, че плащането от „А.Л.К.“ ООД към банката с оглед заличаване на ипотеката, трябвало да бъде извършено в деня на плащане на продажната цена от купувача на имота. В договора не се съдържа клауза за срок. Съдебно-икономическата експертиза установила, че общата продажна цена на обектите възлязла на 8 258 400 лв., от които 6 882 000 лв. данъчна основа и 1 376 000 лв. ДДС. Сумите били платени на два транша /5 614 800 лв. на 12.03.2016г. и 2 643 600 лв. на 23.03.2016г./ Плащанията били фиктивни, тъй като банката веднага си изтегвила обратно сумата по данъчната основа 6 882 000 лв. и по сметка на продавача останала сумата 1 376 000 лв. ДДС. Така банката станала собственик на 63 обекта в хотел „А.-К.“ без да плаща цена, като срещу това намалила задълженията на „А.Л.К.“ по кредита с 4 031 200 лв. съгласно споразумение от 05.02.2016г. Изтегляйки сумите обратно, банката постъпила некоректно, тъй като съгласно споразумението „А.Л.К.“ ООД е следвало да заплати сумите при дадено съгласие за частично заличаване на договорната ипотека върху продадените обекти в хотела. С анекс № 7 дългът бил окончателно фиксиран в размер на 1 219 431.14 евро, равни на 2 385 000 лв., което водело до намаление на обезпечението. Първоинстанционният съд неправилно приел, че банката имала основание да блокира сумата 1 356 800 лв., представляваща възстановено ДДС по договора за финансов лизинг и с нея да погаси задължения на „А. Б.“ ООД вместо тези на „А.Л.К.“ ООД. Банката не изпълнила задължението си да превежда постъпилите суми в специална сметка, предназначена да намалява дълга. Ако сумата 1 356 800 лв. била преведен за погасяване на задължението по договора за кредит, същият би бил платен реално и банката би била задължена да даде съгласие за заличаване на ипотеките. Тя обаче умишлено „саботирала“ този резултат. Банката не изпълнила задължението си по договора за откриване на специална сметка от 02.08.2016г. да заличи ипотеката на обекти с обща площ 313.81 кв.м, в която попадало Студио С-21. Експертизата установила, че дългът е редуциран с 581 739.56 лв.- факт, който бил признат в писмо от 28.11.2016г., изпратено по електронната поща от представител на банката до „А.Л.К.“ ООД и съдлъжника Й. Три дни преди изтичане на десетгодишния срок по чл. 172, ал.1 ЗЗД вписването на ипотеката било подновено. Необосновано първоинстанционният съд приел, че Й. не отправил покана за даване на съгласие за заличаване на ипотеката. Напротив-към исковата молба било приложено искане вх.№ С1-4199/24.07.2017г. от И. Й. в този смисъл. Неправилно съдът приел, че съгласно т.3.1 и т.3.2 от анекс № 5/20.12.2010г. към договора за кредит от 30.05.2007г. за заличаване на ипотеката се иска цялостно погасяване на дълга. Коректното тълкуване на тези клаузи било в смисъл, че се увеличава размера на задължението на кредитополучателя да погасява части от кредита, равни на стойността на прехвърлените обекти, на база 830 евро главница за кв.м продадена площ на апартаменти и студия. „Нечестната капитализация“ и неизпълнението на задължението за отнасянето на постъпилите средства за погасяване на по специална сметка, както и „погасяването“ на недоговорена лихва, представлявали недобросъвестни действия на кредитора по смисъла на

чл.63 вр.чл.12 на ЗЗД.

Въззиваемата оспорва жалбата.Съдебно-икономическата основна и допълнителна експертиза категорично установила към м.декември 2017г. общият размер на непогасените задължения са в размер на 1242978.79 евро/2431055.21 лева/, от които: 952695.45 евро непогасена главница, 8609.41 евро непогасена договорна лихва,277058.91 евро обезщетение за забава за просрочени плащания съгласно т.19 от договора,3662.27 евро непогасени разноски във връзка с подновената ипотека и 992.74 евро разноски за подновена застраховка.В т.2 от нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека № 197,том трети,рег.№ 3957,дело № 573 от 2007г. било записано,че ипотеката обезпечава която и да е част от вземането на банката: главница, лихви и разноски.В чл.26.1 от договора за банков кредит № 00КР-АА-2978/30.05.2007г. било уговорено ,че банката се задължава да даде съгласие за заличаване на обезпеченията само след като кредитополучателят е изпълнил изцяло всички свои задължения.Първоинстанционният съд правилно възложил в тежест на ищеца да докаже твърдението си,че продавачът на процесното студио“ Търговска къща Й.“ ЕООД,респ.“А.Л.К.“ ООД е изпълнил задължението си по т.5 от нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека да преведе сума,изчислена на база 600 евро на квадратен метър от площта на обекта ведно с съответната част от общите части на сградата.Всъщност въззивникът като купувач на процесното студио бил заблуден относно евентуалното бъдещо заличаване на ипотеката върху този имот не от страна на банката, а от страна на продавача.Що се отнася по договора за специална банкова сметка,експертизата установила,че сумата 1356800лв.,постъпила по банковата сметка на „А. Б.“ ООД,никога не е превеждана по специалната банкова сметка,открита в ПИБ АД.Ето защо банката била в обективна невъзможност да извърши разпределението по т.1 от Приложение № 1 към договора за откриване на специална банкова сметка от 02.08.2016г.Въззивникът отрича управителят на „А. Б.“ ООД тенденциозно в интерес на банката да не е подписал искането от 24.07.2017г.Напротив,той имал интерес сумите да постъпят за погасяване на задължения на „А. Б.“ ООД, вместо за погасяване задължения на трети лица.Пледира решението да бъде потвърдено и претендира разноски по въззивното производство за адвокатско възнаграждение в размер на 1410лв. с ДДС по приложена фактура ,договор с адвокатско дружество „К.с.“ и пълномощно.

Въззиваемата страна“ А.Л.К. „ ООД ,представявано от временния синдик Р. Г. М., не взема становище.

След преценка на данните по делото поотделно и в тяхната съвкупност,съдът намира,че въззивната е процесуално допустима,но неоснователна.

Производството е образувано по искова молба на Л. В. против ПИБ АД ,в която е предявен иск с правно основание чл.124 ГПК вр.чл.179, ал.1 ЗЗД с цена 20 889.80 лв./данъчната оценка на студио –С21 с идентификатор 65231.919.144.4.8. в апартаментен хотел“ К.“ в КК Б.-С..Ищецът се

легитимира с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 121 рег.№ 9343 дело № 1078/2008г. на нотариус Б.механджийски от 16.12.2008г.,спорде който „Търговска къща Й.“ ЕООД му продава гореописанто студио ведно със съответните идеални части от общите части за сумата 25 548 евро,платена при подписване на нотариалния акт.В т.2 продавачът е заявил,че имотът е обремене с ипотека ,учредена с нотариален акт № 197,том Трети А,рег.№ 3957,дело № 573 на нотариус Механджийски в полза на ПИБ АД ,с която са обезпечени вземанията на банката по договор за кредит, отпуснат за изграждане на „апартаментен хотел/ресторант,ски-гардероб,магазин, пиано-бар,спа център с басейн,дискотека,боулинг и хотелски апартаменти“,в който се намира продаваемия имот.В т.3 продавачът се задължава в срок пет работни дни,считано от датата на разрешението за ползване на строежа,респ.удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата, да заличи описаната в т.2 ипотека „относно имота,предмет на сделката“ .От приложения нотариален акт за учредяване на договорна ипотека се установява,че в т.5 кредитополучателят се задължава да погасява части от кредита при продажба на обекти в апартаментния хотел/визира се нотариалното изповядване на съответната сделка/ като тези части от кредита са равни на стойността на прехвърлените обекти,изчислена на база 600 евро за кв.м за студиата, срещу което банката се задължава да даде съгласие за частично заличаване на ипотеката само за имота, за който е погасена стойността му.Следователно, ищецът трябва да докаже главно и пълно,че до пет дни след момента на издаването на разрешението за експлоатация продавачът е превел на банката сума,равна на площта на имота със съответните идеални части,умножена по 600 евро на кв.м.Неоснователни са доводите във въззивната жалба,че даването на разрешение за заличаване на ипотеката върху обекта не било обвързано със срок-напротив,както погасяването на сумата за съответния обект чрез превеждането □ на банката от кредитополучателя-продавач, така и даването на съгласие са обвързани със срок-най-късният момент е пет дни след получаване на акт за въвеждане в експлоатация.При положение,че купувачът е платил имота още към деня на изповядване на сделката 16.12.2008г., до пет дни от датата на въвеждане на обекта в експлоатация продавачът е бил длъжен да снабди купувача с удостоверение за заличаване на ипотеката върху обект, от което следва,че в същия срок трябва да е превел сумата на банката и да е поискал заличаване на ипотеката досежно конкретния обект с неговите индивидуализиращи белези.Тези действия продавачът не е изпълнил и не се е породило задължение на банката да се лиши от обезпечение. Остава да се установи наличието на такова задължение по дедуктивен метод,в какъвто смисъл са аргументите на ищеца.Ако се установи,че фактически е погасен целият кредит, то формално-логичният извод е,че е погасена ипотеката върху всички обекти,включително процесния.Съдебно икономическите експертизи,приети от първата инстанция, установяват,че аритметическият резултат сочи отрицателна разлика ,възлизаща на сумата 1242978.79 евро.По същество въззивникът поддържа,че този резултат се дължи на неправилна методика при изчисляване на погашенията, като в случая става дума за

„стойности“.Задължението било редуцирано чрез „даване вместо изпълнение“ на обекти в апартаментния комплекс въз основа на схема от споразумения ,сключени между банката и продавача и между банката и трети лица през 2016г., а така също включващо „недоговорена лихва“,с която дружеството „А.Л.К.“ не било съгласно.Самият факт,че въпросното погашение е спорно на базата не на правен,а на чисто икономически критерий,предвид свободата на договаряне,изключва плащането да е породило погасителен ефект.Ето защо не може да се приеме,че задълженията на кредитополучателя към банката са изцяло погасени.По изложените съображения настоящият състав намира първоинстанционното решение законосъобразно и правилно.Решението следва да бъде потвърдено и предвид изхода на делото въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемата банка съдебни разноски за адвокатско възнаграждение по представените фактура,договор и пълномощно,в размер на 1410 лв. с включено ДДС.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 257 от 29.11.2021г. на РС-С. по гр.д.№ 696/2019г.

ОСЪЖДА Л. А. В. с ЕГН ***** да заплати на „П.И.Б." А“ с ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр.С.,бул.“Д.Ц.“ № 27, съдебни разноски за адвокатско възнаграждение пред въззивната инстанция в размер на 1410 лв. с ДДС.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред ВКС на Република България в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____