

РЕШЕНИЕ

№ 4368

гр. Пловдив, 22.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, V ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: Дафина Н. Арабаджиева

при участието на секретаря Габриела Пл. Йорданова
като разгледа докладваното от Дафина Н. Арабаджиева Гражданско дело №
20225330101691 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с искова молба от „Пловдив Дивелопмент“ ЕООД, ЕИК: 160106201, със
седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Белград“ № 8 против И. Р. И., ЕГН:
*****, с адрес: гр. ***** и „Инвамед Фарма“ ЕООД, ЕИК:
200389322, със адрес и седалище на управление: гр. София, р-н „Красно село“ ж.к. Славия,
ул. „Хайдушко изворче“ № 10, с която предявен иск за прогласяване нищожността на
договор за учредяване на ипотека върху следните недвижими имоти: ПИ с идентификатор
***** по КККР на с. Ц., общ. М. Област П., находящ се в м. „*****“, с площ
*****кв.м. и ПИ с идентификатор ***** по КККР на с. Ц., общ. М., Област П.,
находящ се в м. „*****“, с площ *** кв.м, обективиран в НА № *, том*, рег. № *****
дело № *** от ***** г., поради липса на правно основание.

В исковата молба са изложени твърдения, че ответникът И. Р. И. бил предал в заем на
ответното дружество „Инвамед Фарма“ ЕООД сума в размер на 87 000 щатски долара с
левава равностойност от 127 890 лева. За обезпечаване на вземането на И. И., ищцовото
дружество било учредило в полза на кредитора договорна ипотека върху гореописаните
недвижими имоти, находящи се в землището на с. Ц., собственост на дружеството.
Договореностите между страните били обективирани в Нотариален акт за договорна ипотека
№ **, том.*, рег. № *****, дело № **** от **** г., нотариус Т. Д., с район на действие
Пловдивски районен съд, с рег. № *** при НК.

С исковата молба и уточненията към нея, ищецът претендира, че договорната ипотека е
нищожна, тъй като заемната сума не е предадена от заемотателя на заемополучателя.

Предвид изложените твърдения моли да се прогласи нищожността договорната ипотека, обективиран в нотариален акт № **, том. *, рег. № *****, дело № *** от ***** г., нотариус Т. Д., с район на действие Пловдивски районен съд, с рег. № *** при НК, поради липса на основание – липса на парично вземане, обезпечено с ипотеката. Моли за уважаване на исквете и присъждане на разноски.

В срока по чл.131, ал.1 ГПК не е постъпил писмен отговор от ответника И. Р. И.

В срока по чл.131, ал.1 ГПК не е постъпил писмен отговор от ответното дружество „Инвamed Фарма“ ЕООД.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, и с оглед изявленията на страните, намира следното от фактическа и правна страна:

Не се оспорва и от приетия като писмено доказателство Нотариален акт, се установява, че на ***** г. между ищеца в качеството на ипотекарен длъжник, ответникът „Инвamed Фарма“ ЕООД в качеството на длъжник по Договор за заем и И. Р. И. в качеството на кредитор е сключен договор за учредяване на ипотека върху следните недвижими имоти: ПИ с идентификатор ***** по КККР на с. Ц., общ. М., Област П., находящ се в м. „*****“, с площ ***** кв.м. и ПИ с идентификатор ***** по КККР на с. Ц., общ. М., Област П., находящ се в м. „*****“, с площ *****кв.м, обективиран в НА № **, том *, рег. № *****, дело №***** от **** г.

Съгласно т.1. от подписания договор за ипотека И. Р. И. дава на „Инвamed Фарма“ ЕООД в заем сумата от 87 000 долара, в тяхната левова равностойност по курса на БНБ за деня, която сума ще се преведе от кредитора по банкова сметка на длъжника в 3 дневен срок от вписване на акта за договорна ипотека, която сума ще се възстанови на кредитора в 3 годишен срок на равни вноски, ведно с лихва в размер на ОЛП с падеж на първата вноски – ***** г., като неплащането на която и да е вноски прави вземането изискуемо изцяло. В т. 2 е предвидено, че за обезпечение на дадената в заем сума заедно с лихвите и разноските ищецът учредява в полза на заемотателя И. И. ипотека върху гореописаните недвижими имоти.

С Постановление за възлагане на недвижими имоти от ***** г. на ЧСИ – ***** с рег. № **** в КЧСИ процесните недвижими имоти са възложени на СПИ ООД след проведена публична продажба по образувано срещу ищеца изпълнително дело. Видно от приетото като писмено доказателство удостоверение изпълнителното дело е образувано за задължения на ищеца към Община М. На основание чл.136, т.3 ЗЗД във вр. с чл. 459, ал.2 във вр. с ал. 1 ГПК сумата от публичната продажба на имотите, след извършеното разпределение, представляваща вземане на И. Р. И., обезпечено с договорна ипотека е запазена по специална сметка на ЧСИ – ***** до представяне на изпълнителен лист за това вземане.

С Разпореждане от 18.07.2018 г. СРС е отхвърлил депозираното от И. И. срещу „Инвamed Фарма“ ЕООД заявление по чл. 417 ГПК за издаване на заповед за незабавно изпълнение и

изпълнителен лист за сумата от 127 890 лв.- главница по обективирания в нотариалния акт за ипотека договор за заем, както и лихва за забава за периода от 08.08.2014 г. до 07.06.2018 г. в размер на 49 776,54 лв. Заявлението е отхвърлено поради липса на доказателства за предаване на заемната сума – в случая за превеждане по банкова сметка, както е отразено в нотариалния акт за договорна ипотека.

В настоящото производство не представят доказателства за превеждане на заемната сума.

За да се уважи предявеният иск, то ищецът следва да установи соченото от него основание за нищожност, а именно: основание по чл. 26, ал.1, пр. 4 ЗЗД – нищожност на договора за ипотека поради липса на основание.

За да е налице нищожност на договорната ипотека на соченото основание, а именно: липса на основание, то следва сочените факти да обуславят извод за липса на основание на сключения договор за ипотека към момента на неговото сключване.

Доводите на ищеца за липса на основание на ипотеката са свързани с това, че посочената в договора заемна сума не е преведена на длъжника и съответно не съществува заемно правоотношение, като самият договор за заем изрично е посочено, че не е предмет на настоящото производство.

Действително по делото не се формира спор, че заемната сума не е преведена по сметка на длъжника, така както е уговорено между страните и каквато уговорка от договора за заем е материализирана в договора за ипотека. Същественото в случая обаче е, че поетите с договора за заем задължения са пределно ясни като размер, срок и начин на изпълнение, каквито са изискванията на закона, касаещи съдържанието на договора за ипотека.

Съдът счита, че не се отразява на действителността на ипотеката обстоятелството, че заемната сума не е предоставена от заемотателя на длъжника. Съобразно регламентацията на ипотеката в чл. 166 и сл. ЗЗД не съществува колебание в съдебната практика и в правната доктрина, че ипотеката се учредява, за да обезпечи удовлетворяването на определено вземане, по отношение на което тя има акцесорен характер. С ипотека може да се обезпечи само облигационно субективно право - вземане, което по дефиниция представлява призната от закона възможност на кредитора да иска от длъжника определена престация. Вземането може да бъде парично или непарично /арг. от чл. 167, ал. 2 ЗЗД/, съществуващо или бъдещо /чл. 153 ЗЗД/, като законът не поставя ограничение по отношение на източника му на възникване - договор, едностранна сделка, извъндоговорно основание. Ипотеката може да се учреди и за задължения, които все още не са възникнали, в който случай се счита, че същата е под отлагателно условие- ако възникне вземането. Ако условието се сбъдне, ипотеката поражда действие от момента на учредяването ѝ като последица на обратното действие, което има в нашето право сбъдването на условието съгласно разпоредбата на чл.25 ЗЗД.

Ипотека за бъдещо вземане не е нищожна, а учредена под отлагателно условие, ако се сбъдне то, т. е. ако вземането възникне. Макар да липсва изрична разпоредба, с която да се предвижда сключването на договорна ипотека под посоченото отлагателно условие, законът не изключва тази възможност, като в разпоредбата на чл. 153 ЗЗД предвижда

удовлетворяване на ипотечарни кредитори от стойността на една вещ, върху която са били учредени няколко ипотечи, макар и обезпеченото вземане да не е било възникнало при учредяването им. Следователно, законът приема за валиден договор за ипотека, сключен преди обезпеченото вземане да е възникнало, стига да са налице останалите императивни изисквания за валидността на ипотечния договор.

Извън предмета на настоящия спор с предмет установяване на недействителност на договора за ипотека към момента на сключването му, е изпълнението на поетите с договора за заем парични задължения. Предаването на заемната сума има отношение към действието на договора за ипотека, доколкото същата има акцесорен характер и обезпечава поето с договора за заем задължение, но не и към нейната валидност. (В този смисъл е и съдебната практика - *Решение № 250 от 19.08.2020 год. по т.д.№ 314/2020 год. на Пловдивския апелативен съд*).

Основанието представлява непосредствената цел, за която се сключва договора за ипотека, а целта на сключването на договора за ипотека е кредиторът да обезпечи вземането си чрез предпочително удовлетворение от стойността на ипотекирания имот, като няма пречка същата да се учреди за бъдещо вземане. За да е нищожен договора, то следва основанието за нищожността да е съществувало към момента на сключването му, а в случая не се установява осъществяване на фактическия състав на твърдяното основание за нищожност към датата на сключване на договора за ипотека.

С оглед диспозитивното начало и доколкото предмет на спора е предявен иск за прогласяване на нищожност на договора за ипотека поради липса на основание за сключването му, то съдът счита, че не се установи соченото от ищеца основание за нищожност на сделката да е налице, поради и което искът следва да се отхвърли, като неоснователен и недоказан.

С оглед изложените мотиви, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от „Пловдив Дивелопмент“ ЕООД, ЕИК: 160106201, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Белград“ № 8 против И. Р. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. П., ул. „*****“ № **, ет.* ап. ** и „Инвamed Фарма“ ЕООД, ЕИК: 200389322, със адрес и седалище на управление: гр. София, р-н „Красно село“ ж.к. Славия, ул. „Хайдушко изворче“ № 10 искове за прогласяване нищожността на договор за учредяване на ипотека върху следните недвижими имоти: ПИ с идентификатор ***** по КKKP на с. Ц., общ. М., Област П., находящ се в м. „*****“, с площ **** кв.м. и ПИ с идентификатор ***** по КKKP на с. Ц*, общ. М*, Област П*, находящ се в м. „*****“, с площ *** кв.м, обективиран в НА № **, том *, рег. № ***, дело № *** от ***** г., поради липса на правно основание.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред ОС – Пловдив в двуседмичен срок от връчването му.

Препис от решението да се връчи на страните по делото.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____/п/_____