

РЕШЕНИЕ

№ 7257

гр. С., 10.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА
като разгледа докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20221110123913 по описа за 2022 година

Производството е образувано по **искова молба на И. Г. К.**, ЕГН:*****, с адрес гр. С., /адрес/ **срещу /фирма/**, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., /адрес/, с която се иска:

- **да бъде признато за установено, че ипотеките**, учредени с нотариални актове №101, том III, рег.№6748, дело 437/2011 на нот. И.И., вписана с вх. рег. №44871/19.10.2011г., акт №169, том XXIII, дело 24047/2011 по служба на вписванията и №102, том III, рег. №6748, дело 438/2011 на нот. И.И., вписана с вх.рег. №44874/19.10.2011г., акт №170, том XXIII , дело 24049/2011г., **са погасени ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЧАСТТА, КОЯТО СЕ ОБЕЗПЕЧАВА С ИПОТЕКИРАНО ПАРКОМЯСТО №67, находящо се в гр. С., район Т., /адрес/, кота – 5,90, с площ от 13.70 кв. м**, при съсед: от две страни – подземна улица, паркомясто №66, паркомясто №68, заедно с 1.11% идеални части от общите части на подземни паркоместа и гаражи, заедно с 0.10% идеални части от поземления имот, в който е построена сградата, **представляващо Паркомясто № 67, с площ от 13.70 кв.м, представляващо 1.11% ид.ч. от подземните паркоместа и гаражи, находящо се в гараж с идентификатор 68134.1006.340.1.58** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД – 18- 108/13. 12. 2016г. на ИД на АГКК на етаж -2 в жилищната многофамилна сграда с идентификатор 68134.1006.340.1, построена в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.340, с административен адрес гр. С., р-н Т., ж.к. М.Л. – изток, бл. 136, ет. -2, ПМ – 67

Твърди се, че на 15.03.2012г. пред нотариус М.П. с рег.№236 с район на действие – Р.С. С., е сключена сделка за замяна на недвижими имоти. По силата на нотариален акт за

замяна на недвижи имоти с №40, том I, рег. №700, дело №36/2012г., И. К. е получил апартамент и паркомясто от Заменителя /фирма/. С молбата подадена от /фирма/ са поискани да бъдат наложени като обезпечителни мерки – възбрана, както и да бъде насрочен опис и публична продан на имоти, в това число и собственото на ищеца паркомясто №67, находящо се в гр. С., р-н Т., ж.к „М.Л.“, на втори сутерен в жилищните сгради, бл. 135 и бл. 136, ипотекирано в полза на /банка/. На основания чл.429 ГПК И.Г. и И. К. са конституирани като ипотекарни длъжници

Сочи се, че при изповядване на сделката Заменителят, чрез управителят си е декларира, че имота е свободен от вещни тежести и ипотечни задължения

Поддържа се, че според ответната страна, прехвърлителят /фирма/ има непогасени ипотечни задължения, обезпечени с ипотеки върху описаното по-горе паркомясто. По молба на /фирма/ е образувано изпълнително дело №2020*****0401707 при частен съдебен изпълнител М.Б. №*****, чрез пълномощника ѝ С.Т. за парични вземания

С уточняваща молба се сочи, че погасявания по ипотечния кредит са извършени от прехвърлителя на имота /фирма/, което съответства на поетите ангажименти от него в нотариалния акт. Поддържа се, че ипотеките не са заличени по партидата на кредитополучателя в тази част, която касае ипотекирания имот.

Препис от исквата молба е връчен на ответника /фирма/ и в срока по чл. 131 от ГПК е депозиран писмен отговор, с който се оспорва иска като неоснователен.

Излага се фактическа обстановка:

1. На 28.07.2008г. между /фирма/ (правоприемник на /фирма/, в качеството на Кредитор, от една страна, и /фирма/ (в несъстоятелност), в качеството на Кредитополучател, е сключен Договор за кредит № ***** 28.07.2008 година. За обезпечаване на договора Миртал“ ООД е учредило по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №102, том III, рег. №6748, дело 438/2011 на нотариус И.И., вписана с вх.рег. №44874/19.10.2011 г., акт №170, том XXIII, дело 24049/2011 на Служба по вписванията - С., договорна ипотека върху обект в т.31 на ипотека, представляващ:ПАРКОМЯСТО 67, от 13,70 кв.м, находящ се на втори сутеренен бл.136, на кота - при съсед: от две страни подземна улица, подземно паркомясто № 66 и подземно №68, заедно с 1,11 % принадлежащи идеални части от общите части на сградата и заедно с 0,10 % от правото на строеж.

2. На 28.07.2008г. между /фирма/ (правоприемник на /фирма/, в качеството на Кредитор, от една страна и /фирма/ (в несъстоятелност, в качеството на Кредитополучател, е сключен Договор за кредит № ***** 28.07.2008 година. За обезпечаване на договора /фирма/ е учредило по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №101, том III, рег. №26747, дело № 437/2011 на нотариус И.И., вписана с вх.рег. №244871/19.10.2011 г., акт №2169, том XXIII, дело 24047/2011 на Служба по вписванията - С., договорна ипотека върху обект в т.31 на ипотека, представляващ: ПАРКОМЯСТО 67,

от 13,70 кв.м, находящ се на втори сутеренен бл.136, на кота - при съсед: от две страни подземна улица, подземно паркомясто № 66 и подземно №68, заедно с 1,11 % принадлежащи идеални части от общите части на сградата и заедно с 0,10 % от правото на строеж.

Поддържа се, че ищецът е придобил процесното паркомясто с договор за замяна на недвижим имот №40, том I, рег. №700, дело 36/2012 на нотариус М.П.) през 2012 т.е след вписването на ипотеката в полза на Банката (19.10.2011г). Сочи се, че И. К. е закупил обекта, обременен с ипотека и е придобил задължението да отговоря до размера на реализираната при принудително изпълнение продажна цена на имота за изпълнение на задължението, обезпечено с договорите за ипотека, независимо, че не е учредил той ипотеките и независимо, че задължението не е негово. Твърди се, че Банката е първи и втори по ред ипотекарен кредитор, на който не са противопоставим и никакви подлежащи на вписване актове на разпореждане с ипотекирани обекти. Поддържа се, че твърдението, че паркомястото е прехвърлено без тежести се основа само на декларацията от управителя на /фирма/. Нито при сделката, нито след нея не е изготвено удостоверение от Агенция по вписванията, от което да е видно наличие или не на тежести спрямо придобития от И. К. обект, което да обхваща периода от датата на учредяване на ипотеките.

Като прецени събраните по делото доказателства, съдът намери от фактическа страна следното:

С Нотариален акт за замяна на недвижими имоти с №40, том I, рег. №700, дело №36/2012г. от 15.03.2012 г. на Нотариус М.П. с рег.№236 /фирма/, ЕИК ***** прехвърля на И. Г. К. паркомясто №67, находящо се в гр. С., СО, район Т., с административен адрес: ж.к. М.Л., бл. 136, на втори сутерен, кота -5.90 м. , с площ от 13.70 кв.м., при съсед- от две страни подземна улица, паркомясто №66, паркомясто №68, заедно с 1.11 % ид.ч. от общите части на подземни паркоместа и гаражи. В същия нотариален акт В.Ц.В., действащ като представител на /фирма/ е декларирал, че е единствен собственик на недвижимия имот, който не е обременен с вещни тежести и ипотекарни задължения.

Не се спори, че между /фирма/, чийто правоприменник е ищеца и /фирма/ са сключени Договор за инвестиционен кредит №***** от 28.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит №***** от 28.07.2008 г. Установява се и, че на 28.07.2008г. между /фирма/ и /фирма/ - Кредитополучател и В.Ц.В., е сключен Договор за кредит № 675, по силата на който е предоставен кредит в размер на 1 350 000 .00 евро. Кредитът е отпуснат целево - до 550 000.00 евро за рефинансиране на кредит в /банка/ и до 800 000.00 евро за оборотни средства.Съгласно т.3(1) от договора, средствата по кредита се предоставят от Банката след надлежно учредяване на договорените обезпечения в съответствие с изискванията на Банката.Лихвата се начислява и плаща ежесечно на датата на падеж, като кредитополучателят се задължава на падежната дата да осигури по разплащателната си сметка необходимите парични средства за плащане на начислените лихви и вноските по главницата. Главницата по кредита се издължава еднократно в пълен размер в края на договорения период, но не по-късно от 30.07.2009г.

На 30.06.2011г. между страните е подписан Анекс № А8-675/2010 към Договор за кредит № *****, по силата на който срокът за погасяване на част от просрочените задължения се определя до 30.07.2011г. Просрочената главница се натрупва към редовната и ще се издължава на 8 равни вноски, с гратисен период от 30.07.2011г. до 30.08.2011г. Изменя се обезпечението по кредита, като се конкретизира. На 18.10.2011г. между страните е подписан Анекс № А9-675/2010 към Договор за кредит № *****, с подписването на който

страните приемат и се съгласяват, че ипотеката съгласно чл. 14.1. от Анекс А8-675/2011 следва да се учреди върху материален интерес в размер на 1 233 480.00 лв.

На 28.07.2008г. между /фирма/ и /фирма/ - Кредитополучател, и Х.Р.Ш. и В.Ц.В. от трета страна /поръчители/, е сключен Договор за кредит № 676, по силата на който е предоставен кредит в размер на 1 400 000 .00 евро. Кредитът е отпуснат целево -за рефинансиране на кредит в /банка/ и оборотни средства.Съгласно т.3(1) от договора, средствата по кредита се предоставят от Банката след надлежно учредяване на договорените обезпечения в съответствие с изискванията на Банката.

Представен по делото е Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №101, том III, рег. №26747, дело № 437/2011 на нотариус И..И., вписана с вх.рег. №244871/19.10.2011 г., акт №2169, том XXIII, дело 24047/2011 на Служба по вписванията – С.. Видно от същия за обезпечаване до размера на сумата от 1 233 480 лева на всички вземания на кредитора /банка/ за главница, лихви, неустойки, разноски и други по Договор за инвестиционен кредит №***** от 28.07.2008 г. и описани анекси към него, А.С.Д., С.М.Д. и /фирма/ учредяват в полза на /банка/ договорна ипотека върху подробно описани в нотариалния акт имоти. С този нотариален акт /фирма/ е учредило договорна ипотека и върху процесния имот, а именно подземно паркомясто №67, находящо се в гр. С., СО, район Т., с административен адрес: ж.к. М.Л., бл. 136, на втори сутерен, кота -5.90 м. , с площ от 13.70 кв.м.

С молба за подновяване на вписване на договорна ипотека, отбелязана в книгите за вписване на СВ- гр. С. на 02.09.2021 г. /фирма/ в качеството си на правопреемник на /фирма/ на основание чл. 172 от ЗЗД е извършило подновяване на вписаната договорна ипотека с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №101, том III, рег. №26747, дело № 437/2011 на нотариус И..И. върху процесния имот, а именно подземно паркомясто №67, находящо се в гр. С., СО, район Т., с административен адрес: ж.к. М.Л., бл. 136, на втори сутерен, кота -5.90 м., с площ от 13.70 кв.м.

Представен по делото е Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №102, том III, рег. №6748, дело 438/2011 на нотариус И..И., вписана с вх.рег. №44874/19.10.2011 г., акт №170, том XXIII, дело 24049/2011 на Служба по вписванията-С.. Видно от същия за обезпечаване до размера на сумата от 1 233 480 лева на всички вземания на кредитора /банка/ за главница, лихви, неустойки, разноски и други по Договор за инвестиционен кредит №***** от 28.07.2008 г. и описани анекси към него, А.С.Д., С.М.Д. и /фирма/ учредяват в полза на /банка/ договорна ипотека върху подробно описани в нотариалния акт имоти. С този нотариален акт /фирма/ е учредило договорна ипотека и върху процесния имот, а именно подземно паркомясто №67, находящо се в гр. С., СО, район Т., с административен адрес: ж.к. М.Л., бл. 136, на втори сутерен, кота -5.90 м., с площ от 13.70 кв.м.

С молба за подновяване на вписване на договорна ипотека, отбелязана в книгите за вписване на СВ- гр. С. на 02.09.2021 г. /фирма/ в качеството си на правопреемник на /фирма/ на основание чл. 172 от ЗЗД е извършило подновяване на вписаната договорна ипотека с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №102, том III, рег. №6748, дело 438/2011 на нотариус И..И. в върху процесния имот, а именно подземно паркомясто №67, находящо се в гр. С., СО, район Т., с административен адрес: ж.к. М.Л., бл. 136, на втори сутерен, кота -5.90 м. , с площ от 13.70 кв.м.

По делото е назначена съдебно-счетоводна и допълнителна съдебно-счетоводна експертиза, заключенията по които са изслушани в открито съдебно заседание и приети по делото. Вещото лице е констатирало, че:

-По Договор за кредит № ***** усвоената главница е в общ размер от 1 687 739.53 евро.Извършените погашения в периода от датата на първо усвояване 27.08.2008г. до 09.05.2022г. /последно отразено погашение/ са обща в размер на 2 192 423.80 евро, с които

са погасени главница в размер на 681 055.48 евро, възнаградителна лихва в размер на 1 207 653.35 евро, наказателни лихви в размер на 233 233.94 евро и разноси /без събраните и отчетени в лева/ в размер на 70 481.03 евро.

- По Договор за кредит № ***** усвоената главница е в размер на 1 400 000.00 евро. Извършените погашения в периода от датата на първо усвояване 27.08.2008г. до 18.01.2023г. са обща в размер на 1 839 355.78 евро, в това число главница в размер на 662 123.04 евро, лихви в размер на 1 086 753.32 евро и разноси /без събраните и отчетени в лева/ в размер на 91 157.42 евро

Вещото лице е заключило, че към 28.07.2022г. вкл. задълженията са следните:

- По Договор № *****Г.

= вземания за главница : 668 809.79 евро

= законни лихви : 568 047.72 евро

= вземания за лихви : 89 409.97 евро

Общо : 1 326 267.48 евро

- По Договор № *****Г.

= вземания за главница : 910 961.53 евро

= законни лихви : 607 281.21 евро

= вземания за лихви : 119 437.67 евро

Общо : 1 637 680.41 евро.

Вещото лице е направило извод, че всички плащания са извършени за погасявания на задълженията по двата договора за кредит, като няма пряка връзка между плащанията и структурата на обезпечението/ по обекти/.

Вещото лице е изчислило, че Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №101 е с материален интерес от 1 233 480 лева, а Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №102 е също с материален интерес от 1 233 480 лева. При подновяване на вписването на ипотеките искането на банката е за обезпечения общо в размер от 500 000 лева.

Вещото лице е отчело, че данъчната оценка на паркоместото /№67/ е 11 193.70 лева и от икономическа гледна точка участието на паркоместото в общата стойност на двата нотариални акта е 0.45 %.

Въз основа на така приетата фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Правната квалификация на предявените искове е чл. 124, ал. 1 ГПК

Съобразно разпределената доказателствена тежест ответникът следва да докаже наличието на валидно учредена ипотека по отношение на ипотекиран обект Паркомясто № 67, с площ от 13.70 кв.м, представляващо 1.11% ид.ч. от подземните паркоместа и гаражи, находящо се в гараж с идентификатор 68134.1006.340.1.58, както и нейното подновяване

Ипотеката е акцесорно право, което обезпечава възникнало или бъдещо парично вземане, даващо право на кредитора, при неизпълнение да се удовлетвори предпочитително от стойността на ипотекирания имот, реализирана при публичната му продаж, независимо от това кой е неговият собственик - чл. 173, ал. 1 ЗЗД. /Решение № 30 от 03.08.2022 г. по гр. д. № 3042 / 2021 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. Отделение/

В процесния случай, от представените по делото нотариални актове/№101, том III, рег. №26747, дело № 437/2011 и №102, том III, рег. №6748, дело 438/2011 на нотариус И..И./ се установява, че в полза на /фирма/, чийто правопреемник е ответника от страна на /фирма/ са

учредени договорни ипотеки, като е ипотекирано процесното паркомясто, описано като обект №31 и в двата нотариални акта.

Договорната ипотека се учредява по съгласие на кредитора и собственика на вещта, служеща като обезпечение, но поражда действие от нейното вписване в имотния регистър, чрез подреждане на нотариалния акт в ипотечната книга (чл.15, ал.1 ПВп). От това следва, че за да поради действие е необходимо не само да бъде спазена нотариалната форма на договора за ипотека, но и вписване на ипотека в книгите за вписване. /Решение № 50222 от 16.12.2022 г. по гр. д. № 370 / 2022 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. Отделение./

Видно от отбелязването върху нотариалните актове договорните ипотеки са вписани в Служба по вписванията – гр. С. на 19.10.2011 г.

Ипотеката се учредява чрез сложен фактически състав, елемент от който е вписването и - чл. 166, ал. 1 ЗЗД. Вписването има конститутивно действие, тъй като с него възникват правните последици на ипотека. Същевременно вписването има оповестително-защитно действие. Чрез него се дава гласност на ипотечното право по отношение на трети лица и се урежда конкуренцията на права, която би могла да се породи между няколко ипотекарни кредитори по отношение на един и същ имот или между ипотекарен кредитор и последващ собственик на имота.

Ето защо в процесния случай с извършеното вписване на 19.10.2011 г. е завършен фактическият състав и в полза на ответника- ипотекарен кредитор е възникнало ипотечно право върху процесното паркомясто. Така с оглед извършеното вписване и оповестително-защитното му действие към 15.03.2012 г.- датата на която ищеца е придобил процесното паркомясто, същото вече е било обект на договорна ипотека в полза на банката. Абсолютно ирелевантно се явява лъжливото декларативното изявление на прехвърлителя /фирма/, инкорпорирано в Нотариален акт за замяна на недвижими имоти с №40, том I, рег. №700, дело №36/2012г. от 15.03.2012 г. на Нотариус М.П., че имотът не е обременен с ипотекарно задължение.

С Тълкувателно решение № 3 от 17.03.2021 г. по тълк. д. № 3 / 2018 г. на Върховен касационен съд, ОСГТК е разяснено, че подновяване на ипотека може да бъде извършено само ако 10-годишният срок не е изтекъл, като в този случай защитата на кредитора е най-пълна, защото ипотека запазва своето действие и своя ред и в новия 10 годишен срок. Към 02.09.2021-датата на вписване на молбите за подновяване на ипотеки не е изтекъл 10 годишният срок, считано от 19.10.2011 г., съответно ипотеки са валидно подновени.

Като акцесорно право ипотека се погасява, когато обезпеченото вземане се погаси на някое от предвидените в закона основания - чрез плащане, прихващане, опрощаване, по давност, чрез изнасяне на имота на публична продажба и удовлетворяване от цената му или при погиване на ипотекирания имот. С исковата молба са наведени твърдения за погасяване на ипотека поради извършено от длъжника /фирма/ плащане на главния дълг.

Ипотека е неделима, което означава, че се разпростира върху целия имот и обезпечава цялото вземане, когато то е разделено между длъжници или погасено частично, независимо от съотношението между цената на недвижимия имот, върху която е учредена, и стойността на вземането. /Решение № 1 от 19.04.2022 г. по т. д. № 2503 / 2020 г. на Върховен касационен съд, 2-ро тър. Отделение./

От заключението на ССЧЕ се установява, че кредиторът по главния дълг е погасил частично вземанията си, като ипотеки продължават да обезпечават остатъчния дълг, т.е. наличието на ипотека върху процесното паркомясто ще служи за обезпечение на всяко от вземанията на банката срещу длъжника до пълното погасяване на дълга. В процесния случай следва да се отбележи, както и заключило и вещното лице, че няма пряка връзка между плащанията и структурата на обезпечението/ по обекти/, доколкото в самите ипотечни договори не е уговорено определени обекти да обезпечават определена част от

дълга, което да обуславя частично заличаване на ипотеките.

Така съобразно разпределената доказателствена тежест ищецът установи валидно учредени ипотеки по отношение на ипотекиран обект Паркомясто № 67, с площ от 13.70 кв.м, представляващо 1.11% ид.ч. от подземните паркоместа и гаражи, находящо се в гараж с идентификатор 68134.1006.340.1.58, както и нейното подновяване, поради което предявения отрицателен установителен иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответникът има право на разноски в размер на 415 лева съгласно представения списък.

Мотивиран от посоченото, Софийският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от **И. Г. К.**, ЕГН:*****, с адрес гр. С., /адрес/ срещу /фирма/, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., /адрес/, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено, че ипотеките, учредени с нотариални актове №101, том III, рег.№6748, дело 437/2011 на нот. И.И., вписана с вх. рег. №44871/19.10.2011г., акт №169, том XXIII, дело 24047/2011 по служба на вписванията и №102, том III, рег. №6748, дело 438/2011 на нот. И.И., вписана с вх.рег. №44874/19.10.2011г., акт №170, том XXIII , дело 24049/2011г., са погасени **ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЧАСТТА, КОЯТО СЕ ОБЕЗПЕЧАВА С ИПОТЕКИРАНО ПАРКОМЯСТО №67**, находящо се в гр. С., район Т., /адрес/, кота – 5,90, с площ от 13.70 кв. м, при съсед: от две страни – подземна улица, паркомясто №66, паркомясто №68, заедно с 1.11% идеални части от общите части на подземни паркоместа и гаражи, заедно с 0.10% идеални части от поземления имот, в който е построена сградата, представляващо Паркомясто № 67, с площ от 13.70 кв.м, представляващо 1.11% ид.ч. от подземните паркоместа и гаражи, находящо се в гараж с идентификатор 68134.1006.340.1.58 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД – 18- 108/13. 12. 2016г. на ИД на АГКК на етаж -2 в жилищната многофамилна сграда с идентификатор 68134.1006.340.1, построена в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.340, с административен адрес гр. С., р-н Т., ж.к. М.Л. – изток, бл. 136, ет. -2, ПМ – 67

ОСЪЖДА И. Г. К., ЕГН:*****, да заплати на /фирма/, с ЕИК *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК съдебно-деловодни разноски в размер на 415 лева.

Решението е постановено с участието на /фирма/, с ЕИК: *****, като подпомагаща страна на ищеца И. Г. К., ЕГН:*****.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____