

# РЕШЕНИЕ

№ 156

гр. София, 06.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и пет януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Евгения Т. Генева

Членове: Георги Ст. Мулешков  
ЛИ. М. Руневска

при участието на секретаря Цветанка П. Младенова П.  
като разгледа докладваното от Георги Ст. Мулешков Въззивно гражданско дело № 20221800500546 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

С Решение № 260016 / 21.04.2022 г. по гр. д. № 762 / 2020 г. Ботевградският районен съд е признал за установено по отношение на П. К. Г. и „А.К.Б.“ ООД по иск с правно основание чл. 440, ал. 1 ГПК, предявен от Г. К.а П., заместена от наследника си М. И. П., че правото на собственост върху описания в решението недвижим имот, върху който е било насочено изпълнението по изп. д. № 97 / 2018 г. на ДСИ при РС – Ботевград за парично вземане на взискателя „А.К.Б.“ ООД, не принадлежи на длъжника П. К. Г..

По предявен от ищцата иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 вр. чл. 167, ал. 3 ЗЗД съдът е признал за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях договор, обективиран в Нотариален акт за договорна ипотека на недвижим имот № 3 / 27.04.2017 г. на нотариус Данаил Главинов, е нищожен.

Съдът е постановил на основание чл. 179, ал. 1, пр. 2 ЗЗД заличаването от Службата по вписванията по реда на чл. 179, ал. 2 ЗЗД на вписаната

договорна ипотека.

С решението си районният съд е осъдил ответниците да заплатят на ищцата направените разноски по делото.

Решението е обжалвано от ответника „А.К.Б.“ ООД със съображения за неправилност.

Задължителният другар П. Г., конституиран от въззивната инстанция като жалбоподател, не е подал собствена въззивна жалба и не е взел становище по жалбата на другаря му „А.К.Б.“ ООД.

Въззиваемата страна – ищца пред районния съд, е подала отговор по реда на чл. 263 ал. 1 ГПК, с който оспорва жалбата.

Софийският окръжен съд, за да се произнесе, съобрази следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е допустима. С нея се обжалва валидно и допустимо решение на първоинстанционен съд.

Решението на районния съд е правилно. То е постановено в съответствие с ангажираните от страните доказателства. Ето защо на основание чл. 272 ГПК Софийският окръжен съд препраща към мотивите на районния съд както относно установените по делото релевантни факти, така и относно направените въз основа на тях правни изводи.

По делото се установява, че с нотариален акт от 14.03.2014 г. първоначалната ищца Г. П. е продала на ответника П. Г. свой недвижим имот. С нотариален акт от 27.04.2017 г. П. Г. ипотекирал имота в полза на ответника „А.К.Б.“ ООД за обезпечаване на вземания по договор за кредит. През 2019 г. Г. П. предявила срещу П. Г. иск за унищожаване поради измама на договора за покупко-продажба от 14.03.2014 г. Искът с правно основание чл. 29, ал. 1 ЗЗД бил уважен с Решение № 192 / 26.07.2019 г. по гр. д. № 173 / 2019 г. на Ботевградския районен съд. Решението е влязло в законна сила на 17.08.2019 г.

Междувременно било образувано изп. д. № 97 / 2018 г. на ДСИ при РС – Ботевград по молба на „А.К.Б.“ ООД въз основа на изпълнителен лист срещу длъжника П. Г. за събиране на вземанията по договора за кредит. Изпълнението било насочено върху ипотекирания имот.

Изложените релевантни факти не са спорни между страните. Те се

установяват и със събраните писмени доказателства.

Фактите обуславят основателност на исковете.

Унищожаването на един договор има обратно действие по отношение на всички лица до момента на сключването му. Решението, с което се унищожават договорът, е с конститутивно действие. То е задължително не само за съда. Конститутивното действие на решението подлежи на зачитане и от всички трети лица, макар те да не са били адресати на потестативното право и страна по делото. В това се състои противопоставимостта на решението спрямо всички (действието му спрямо всички). Зачитането на конститутивното действие е несъвместимо с оспорване от трети лица на материалноправната промяна в отношенията между страните по унищожения договор.

Изложеното означава, че ответникът „А.К.Б.“ ООД не може да релевира възражение, че съдебното решение, с което е бил унищожен договорът за покупко-продажба от 14.03.2014 г., не може да му бъде противопоставено, тъй като не е участвал в това дело и не е обвързан със силата на пресъдено нещо.

При уважаване на иск по чл. 29, ал. 1 ЗЗД отпадат с обратна сила не само правата на непосредствения приобретател по атакувания акт, но и на последващите приобретатели (трети лица). В няколко случая (чл. 17, ал. 2, чл. 33, ал. 3, чл. 87, ал. 3, чл. 135, ал. 1, чл. 227, ал. 5 ЗЗД и чл.37, ал. 1 ЗН) законът предвижда изключение от този принцип, като при тях нищожността, унищожаването, развалянето или отмяната на акта не може да засегне правата на трети лица, на които имотът е бил прехвърлен преди вписването на исковата молба. В тези хипотези се проявява оповестително-защитното действие на акта, от който произича правото на третото лице. Вписването на исковите молби по чл. 29, ал. 1 ЗЗД обаче няма такова оповестително-защитно действие.

Изводът е, че ответниците не разполагат с противопоставими на ищцата права. Процесният недвижим имот не принадлежи на длъжника П. Г.. Той не му е принадлежал и при учредяването на договорната ипотека от 27.04.2017 г. по силата на конститутивното съдебно решение от 26.07.2019 г.

Тъй като съгласно чл. 167, ал. 3 ЗЗД ипотека може да се учреди само върху имоти, които при сключването на договора принадлежат на лицето,

което я учредява, то договoрът за ипотека, сключен между ответниците по исковете с нотариалния акт 27.04.2017 г., е нищожен на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД като противоречащ на закона.

Ето защо решението на районния съд следва да бъде потвърдено изцяло. Този извод е в съответствие и с разясненията, дадени с Решение № 50010 от 24.11.2022 г. на ВКС по т. д. № 2001 / 2020 г., I т. о., което анализира и обобщава богата съдебна практика относно нищожността на ипотеките на основание [чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД](#) вр. [чл. 167, ал. 3 ЗЗД](#) като последица от влезли в сила съдебни решения по искиви молби за разваляне, унищожаване, отменяване или признаване нищожността на актове, подлежащи на вписване по [чл. 112 от ЗС](#).

При разглеждането на спора въззивният съд следва да игнорира като неотнoсими свидетелските показания и другите доказателства, събрани в първоинстанционното производство, от които жалбоподателят прави извод, че покупко-продажбата от 14.03.2014 г. между Г. П. и П. Г. е действителна. Това е така, защото влязлото в сила конститутивно решение от 26.07.2019 г. по чл. 29, ал. 1 ЗЗД на Ботевградския районен съд е задължително за настоящия съд и следва да бъде зачетено.

Жалбоподателят черпи права и от мотивите на Решение № 4 / 28.04.2021 г. по гр. д. № 2796 / 2020 г. на ВКС, IV г.о., с което е била оставена без уважение молбата му за отмяна на основание чл. 304 ГПК на влязлото в сила решение № 192 / 26.07.2019 г. по гр. д. № 173 / 2019г. на Ботевградския районен съд, тоест на решението по конститутивния иск с правно основание чл. 29, ал. 1 ЗЗД. Касационната инстанция е приела, че ипотечното право на молителя като ипотекарен кредитор продължава да съществува, независимо от изхода на спора в производството по унищожаване на сделката между длъжника П. Г. и праводателя му Г. П.. Настоящият съдебен състав обаче се придържа към многогодишната утвърдена съдебна практика по тълкуването и прилагането на закона. Новото разбиране на ВКС, изразено в посоченото Решение № 4 / 28.04.2021 г., може да бъде единствено повод за образуване на тълкувателно дело.

При този изход на делото въззивникът „А.К.Б.“ ООД дължи на въззиваемата страна М. П. направените разноски за адвокатско възнаграждение. Със списъка по чл. 80 ГПК се претендират 1200 лв. по

договор за правна защита и съдействие от 06.06.2022 г. Жалбоподателят е направил възражение за прекомерност по чл. 78 , ал. 5 ГПК. Възражението е основателно предвид занижената фактическа и правна сложност на въззивното производство. Вземането за разноси на въззиваемата страна следва да бъде редуцирано до 800 лв., какъвто е и размерът на платеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

По изложените съображения Софийският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** изцяло Решение № 260016 / 21.04.2022 г. по гр. д. № 762 / 2020 г. на Ботевградския районен съд.

**ОСЪЖДА** „А.К.Б.“ ООД с ЕИК \*\*\*\*\* да заплати на М. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\* направени разноси във въззивното производство в размер на 800 лв. за адвокатско възнаграждение.

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

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_