

# РЕШЕНИЕ

№ 176

гр. Стара Загора, 27.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, VIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети април през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Веселина К. Мишова

при участието на секретаря Катерина Ив. Маджова като разгледа докладваното от Веселина К. Мишова Гражданско дело № 20245500100714 по описа за 2024 година

Предявен е иск по чл.26, ал.1, предл.1 ЗЗД.

Ищците М. Х. Ч. и Т. Д. Ч., починала в хода на производството и на нейно място конституиран наследникът й Д. М. Ч., двамата от гр. К. срещу „П.\*“ ЕООД, твърдят, че с н.а. № 175, т.І, рег. № 1786, дело № 151/17.09.2019 г. сключили договор за учредяване на договорна ипотека с „П.\*“ ООД, съобразно който получили сумата от 10 000 лв., като за обезпечаване на вземането била учредена ипотека върху недвижим имот – самостоятелен обект в страда с идентификатор 35167.504.20.4.26, находящ се в гр. К., \*\*\*. Твърдят, че съобразно нотариалния акт се задължили да заплатят получената в заем сума в срок до 11.09.2020 г. В нотариалния акт било посочено, че заемодателят се представлява от адв. И. И., като пълномощник на К.А.И. съгласно пълномощно № 65 от 13.02.2018 г., заверено от Консулската служба при посолството на Р България в Х.. Ищците считат, че това пълномощно не може да породи правни последици, тъй като съдружниците в процесното ООД били двама - К.А.И. и Р.Р.Р.. Твърдят, че съобразно дружествения договор от 22.08.2013 г. за образуване на дружеството двамата съдружници имали еднакви права и задължения във връзка с предмета на дейност и управление на дружеството. Ищците считат, че за да се даде заем, следва на първо място средствата да са собствени и дружеството да разполага с тях към момента на сключване на сделката. На второ място, ищците считат, че следва да се проведе общо събрание на дружеството, на което да се вземе решение за предоставяне на заем в определен размер и да се състави протокол; да кого се предоставя заемът; в какъв размер; срокът за връщане, както и всички други условия, при които се отпуска кредитът. Считат, че протоколът следва да се

приложи към нотариалния акт за ипотека. В случая такъв протокол не бил изготвян. Ищците твърдят, че пълномощното било издадено само от името на единия съдружник, но и то не било приложено в нотариалното дело. Ищците твърдят, че в нотариалния акт било отбелязано, че пълномощното било заверено от консулската служба. Заверен бил само подписът на упълномощителя, но не и съдържанието на пълномощното, а тя била задължителна и да бъде извършена едновременно с подписите. Считат, че с него не може да се представлява и съдружникът К.А.И.. Било налице нищожно упълномощаване. Ищците считат, че при заем в размер от 10 000 лв. и повече сумата следва да се преведе по банков път. При плащане в брой се изяснява кой е заемодателят. Ищците твърдят, че на 25.09.2019 г. било проведено общо събрание на „П.\*“ ООД, на което било взето решение дяловете на двамата съдружници К.А.И. и Р.Р.Р. да бъдат прехвърлени на Я.А.Л. от гр. К.. На базата на това прехвърляне в ТР било регистрирано „П.\*“ ЕООД със същия ЕИК. Ищците твърдят, че за календарната 2017, 2018 и 2019 г. „П.\*“ ООД и „П.\*“ ЕООД не е осъществявало дейност по смисъла на §1, т.30 от ДР на ЗСч, което показвало, че няма приходи, а се давали заеми. В предмета на дейност при учредяване на „П.\*“ ООД била предвидена дейност за даване на заеми, но те трябвало да бъдат от собствени средства.

Ищците твърдят, че адв. И. И. се снабдила със заповед за изпълнение по ч.гр.д. № 2702/2020 г. и с изпълнителен лист, като в него било отразено, че те следвало да заплатят не само сумата от 10 000 лв., но и лихви, считано от 01.11.2020 г. до изплащане на вземането, както и разноски от 1100 лв. Ищците твърдят, че в договора за ипотека не било предвидено заплащане на лихви в случай на неплащане на дадената в заем сума. Ищците твърдят, че сумата от 10 000 лв. не е предоставена от „П.\*“ ООД, тъй като заемодателят не разполагал с такава сума към момента на сключване на договора за заем. В момента на сключването на нотариалния акт за ипотека те са получили сумата от П.\*“ ООД, но тя била предоставена от трето лице. Искат съдът да постанови решение, с което да обяви договора за ипотека за нищожен поради нарушение на предписаната от закона форма.

С молба от 25.04.2025 г. ищците, по повод разпореждане от 11.04.2025 г. за оставяне на исковата молба без движение, поясняват, че предмет на исковата им претенция е договорът за ипотечен кредит, обективиран в н.а. № 175, т.І, рег. № 1786, дело № 151/17.09.2019 г. Във връзка с втория договор за заем в размер на 10 000 лв., сключен също на 17.09.2019 г., бил предявен друг иск пред РС Казанлък. Поясняват, че нарушението на предписаната от закона форма се състои в следното: в учредителния договор на ответника било отразено, че дружеството дава заеми със собствени средства. Дружеството нямало приходи за 2016, 2017, 2018 и 2019 г. Това показвало, че е невъзможно то да сключва договори за ипотека. Било процесуално недопустимо да се ползва тази форма за даване на кредит. Средствата не им били предоставени. Нотариалният акт бил документ с невярно съдържание. Дружеството не притежавало лиценз за предоставяне на кредити. Това обстоятелство било

установено по гр.д. № 1915/2021 г. на РС Казанлък. Дружеството можело да дава заеми само със собствени средства. В този аспект била нарушена процедурата за начина за предоставяне на средства на други лица. Ищците твърдят, че липсва протокол на Общото събрание на двамата съдружници за предоставяне на кредита, което било нарушение на процедура (формата) за извършване на процесната сделка. В н.а. за изслушване на ипотеката било посочено пълномощно, което не фигурирало в нотариалното дело. То не било представено и по гр.д. № 1915/2021 г., тъй като съдията докладчик преценил, че то е ирелевантно за срока. След време процесуалният представител на ищците се снабдил с това пълномощно и установил, че в него не фигурира упълномощаване на защитника на ответното дружество да дава (да предоставя) кредити от името и за сметка на дружеството. Освен това пълномощното било издадено от единия съдружник, което било друго нарушение на формата на сключване на договора за ипотека. Пълномощното било използвано в нарушение на чл.37 ЗЗД и ТР № 5/2014 г. на ОСГТК.

Това основание не се поддържа от процесуалния представител на ищците, като вместо него иска обявяването на договора за нищожен поради нарушение на закона.

Ответникът оспорва предявеният иск. Счита, че пълномощното, с което е изслушана сделката, е без значение. То е било проверено от нотариуса и е прието за валидно. Дружеството към 17.09.2019 г. е било представлявано от управителя, който към посочената дата бил К.И., представляван от приложеното пълномощно. Протоколът от Общото събрание бил представен по нотариалното дело. За него не се изисквала нотариална форма. Не било налице нито едно от основанията договорът да бъде обявен за нищожен поради липса на форма.

Съдът, като прецени доказателствата по делото, становищата и доводите на страните, въз основа на приложимото право намери за установено следното:

Страните по делото са съконтрагенти по договор за кредит, обективизиран в н.а. № 175 от 17.09.2019 г., т.І, рег. № 1786, дело № 151 от 2019 г. по описа на нотариус И.Г. за учредяване на договорна ипотека, в размер на 10 000 лв. Между тях не е спорно, че сумата е получена. За обезпечаване на задължението ищците са учредили договорна ипотека с посочения по-горе нотариален акт върху техен собствен имот - самостоятелен обект в строителна земя с идентификатор 35167.504.20.4.26, находящ се в гр. К., \*\*\*. При изслушване на сделката заемодателят „П.“ ООД е бил представляван от адв. И. И. по пълномощно, издадено от управителя на дружеството К.А.И., който е и съдружник, като подписът му е заверен от консулската служба при посолството на Република България в гр. Х..

По делото е установено още, че със заявление от 02.11.2020 г. „П.“ ООД е поискал издаването на заповед за изпълнение въз основа на документ – н.а. за учредяване на договорна ипотека за сумата от 10 000 лв. Такава заповед е издадена на 25.11.2020 г. по ч.гр.д. № 2702/2020 г. по описа на РС Казанлък.

Срещу заповедта не е постъпило възражение.

При така установените факти съдът намира от правна страна следното:

Предмет на спора между страните е договор за ипотека, обективиран в н.а. № 175, т.І, рег. № 1786, дело № 151/17.09.2019 г. ЗЗД урежда изрично специфичните основания за нищожност на ипотека. Те са свързани с нарушаване на някое от императивните изисквания за учредяването ѝ, като изискването за форма и съдържание по чл.167 и чл.170 ЗЗД. Поради договорната си същност се прилагат съответно и разпоредбите относно недействителността на сделките, установени в чл.26-33 ЗЗД.

В случая ищците считат, че договорът за ипотека е нищожен, тъй като при изслушване на сделката заемодателят бил представляван от адв. И. И., като пълномощното било подписано само от единия съдружник К.А.И.. Това пълномощно не може да породи правни последици, тъй като съдружниците в процесното ООД били двама и съобразно дружествения договор двамата съдружници имали еднакви права и задължения във връзка с предмета на дейност и управление на дружеството. Пълномощното било използвано в нарушение на чл.37 ЗЗД и ТР № 5/2014 г. на ОСГТК, бил заверен само подписът на единия съдружник, но не и съдържанието му. Считат, че с него не може да се представлява и съдружникът К.А.И.. Било налице нищожно упълномощаване.

Ищците считат, че за да се даде заем, следва средствата да са собствени и дружеството да разполага с тях към момента на сключване на сделката. На второ място, ищците считат, че следва да се проведе общо събрание на дружеството, на което да се вземе решение за предоставяне на заем в определен размер и да се състави протокол; да кого се предоставя заемът; в какъв размер; срокът за връщане, както и всички други условия, при които се отпуска кредитът. Протоколът следва да се приложи към нотариалния акт за ипотека. В случая такъв протокол не бил изготвян.

Ищците считат, че при заем в размер от 10 000 лв. и повече сумата следва да се преведе по банков път. При плащане в брой се изяснява кой е заемодателят. За календарната 2017, 2018 и 2019 г. „П.\*“ ООД и „П.\*“ ЕООД не е осъществявало дейност по смисъла на §1, т.30 от ДР на ЗСч, което показвало, че няма приходи, а се давали заеми. Сумата от 10 000 лв. не била предоставена от „П.\*“ ООД, тъй като заемодателят не разполагал с такава сума към момента на сключване на договора за заем. В момента на сключването на нотариалния акт за ипотека те са получили сумата от П.\*“ ООД, но тя била предоставена от трето лице.

Тези посочени от ищците основания са напълно неотнормирани към действителността на договора за ипотека. Те не съставляват нито нарушение на закона, нито специфичните основания за нищожност, предвидени в нормите на чл.166 и сл.ЗЗД.

По правило противоречието със закона съставлява обективно несъответствие на договора или сделката с определена императивна правна норма, като “закон” по смисъла на чл.26, ал.1 ЗЗД означава нормативен акт в

широкия смисъл, който влага в това понятие правото. С други думи под противоречие на сделката със закона следва да се разбира противоречие на съществени нейни клаузи с императивни разпоредби на всякакъв вид държавен нормативен акт.

Договор за ипотека може да бъде сключен и чрез представител – както законен, така и пълномощник. При упълномощаването трябва да се спази изискването за форма – нотариална заверка на подписите и съдържанието – чл.37 ЗЗД, а относно съдържанието важат разрешената дадени в ТР № 5 от 12.12.2016 г. на ОСГТК на ВКС. В случая е вярно, че пълномощното, с което адв. И. И. се е легитимирила пред нотариуса при сключването на договора за ипотека, изхожда само от единия съдружник в дружеството-заемодател, но от дружествения договор не се установява, че двамата съдружници са управители заедно. Вярно е и това, че е заверен само подписът на упълномощителя, но не и съдържанието на пълномощното, така както изисква нормата на чл.37 ЗЗД, поради което пълномощното е нищожно, но договор сключен от лице, действало като представител без да има представителна власт, не е нищожен нито поради нарушение на закона, нито поради липса на съгласие. Такъв договор е в състояние на висяща недействителност. Друг е въпросът, че липсата на представителна власт засяга единствено вътрешното правоотношение между представителя и представлявания и само последният разполага с правото както да потвърди договора, така и да се позове на недействителността по чл. 42, ал. 2 ЗЗД. Извършените от пълномощника действия обвързват само представляваната от него страна и пораждат действие само по отношение на нея. Затова пълномощното нито обвързва, нито вреди на другата страна. Договор, сключен от лице, действало като представител, без да има представителна власт, е в състояние на висяща недействителност. Мнимо представляваният може да се позове на недействителността по чл. 42, ал. 2 ЗЗД както извънсъдебно, така и пред съда; последното той може да направи чрез предявяване на установителен иск с правна квалификация чл. 42, ал. 2 ЗЗД, или чрез заявяване на такова правоизключващо възражение срещу предявен против него облигационен или вещен иск по повод изпълнението или други претенции и последици, произтичащи от договора, сключен от негово име без представителна власт. В случая лицето, от името на което е сключен договорът за ипотека, е „П.\*“ ООД (вече ЕООД) и само това дружество може да се позове на липсата на представителна власт за адв. И. И., респ. на недействителност на договора за ипотека (Р-274-2017 г., IV г.о.; О-149-2017, IV г.о.; Р-142-2026 г., II г.о.; Р-94-2017, IV г.о.). Съществуването на упълномощителната сделка е от значение за отношенията между упълномощителя и пълномощника, но не и за спорните отношения между далата пълномощното страна и съконтрагента ѝ. За него не съществува правен интерес да оспорва съществуването на упълномощителната сделка.

За валидността на договора за ипотека е без значение дали сумата, дадена в заем, е собствена на заемодателя или не. Освен това, това основание е

относимо към договора за заем, но не и към договора за ипотека, какъвто е предметът на настоящия спор. Същото се отнася и до твърденията относно реда, по който ищците считат, че следва да им бъде отпусната и преведена заемната сума и който според тях е нарушен с липсата на протокол на Общото събрание и предаването ѝ не по банков път. Както бе посочено по-горе, предмет на спора е действителността на договора за ипотека, а не на договора за заем. Договорът за ипотека е различен от договора за заем, макар и да е възможно двата договора да са инкорпорирани в един и същ документ. Ипотеката е обезпечение с недвижим имот на вземането по договора за заем.

За пълнота на изложението съдът намира, че следва да отбележи и това, че посочените от ищците основания са неотнесими и към твърдяната (неподдържана в хода на производството) нищожност на договора за ипотека поради липса на форма, тъй като форма означава установен в закона начин за обективизиране на волеизявлението, а в случая изявленията на страните са обектирирани по предвидения в закона начин – в нотариален акт съгласно чл.167, ал.1 ЗЗД.

По така изложените съображения съдът приема, че предявеният от М. Х. Ч. и Т. Д. Ч., починала в хода на производството и на нейно място конституиран наследникът ѝ Д. М. Ч. иск по чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД е неоснователен и подлежи на отхвърляне.

Воден от горните мотиви, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от М. Х. Ч. с ЕГН \*\*\*\*\* и Т. Д. Ч., починала в хода на производството и на нейно място конституиран наследникът ѝ Д. М. Ч. с ЕГН \*\*\*\*\*, двамата от гр. К., \*\*\* против „П.“ ЕООД със седалище и адрес на управление в гр. К., \*\*\*, представлявано от Я.А.Л., иск за обявяване нищожност поради нарушение на закона на договор за учредяване на договорна ипотека от 17.09.2019 г., обективиран в н.а. № 175, т.І, рег. № 1786, дело № 151/17.09.2019 г. на нотариус И.Г. с рег. № 440 по списъка на Нотариалната камара.

Решението може да бъде обжалвано в 2-седмичен срок от връчването му на страните пред Апелативен съд – Пловдив.

Съдия при Окръжен съд – Стара Загора: \_\_\_\_\_