

## КАЗУС № 1

На 30.04.2015 г. между Иван Иванов, като заемодател и Петър Петров, като заемател, бил сключен договор за заем в размер на 70 000 лева с цел закупуване на жилище в гр. София, ж.к. "Утопия" при годишна лихва в размер на 12 %. Сумата по заема била преведена по банков път от заемодателя на заемателя с основание договор за заем. Крайният срок за изплащане на заема бил определен на 36 месеца от сключване на договора. При неизпълнение на задълженията на заемателя за връщане на заетата сума, страните договорили неустойка в размер на осемкратния размер на главницата. Договорът бил подписан пред нотариус, който заверил съдържанието на договора и подписите на страните.

За обезпечаване на вземанията на Иван Иванов било учредено реално обезпечение върху закупеното от Петър Петров жилище с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека. Също така били предоставени и лични обезпечения чрез поръчителстване на задължението от съпрузите Гергана и Георги Георгиеви, които били посочени в договора за заем като поръчители, като с подписване на договора се задължили да отговарят пред Иван Иванов за изпълнение на задълженията на дължника Петър Петров, ведно с договорените лихви и неустойки.

Поради затруднения на заемателя да върне сумата в уговорения срок, на 30.04.2018 г. заемодателят и заемателят по договора за заем подписали документ, наименован „анекс към договора за заем от 30.04.2015 г.“, по силата на който се съгласили, че крайният срок за издължаване на заема се удължава с още 12 месеца или общо на 48 месеца от подписване на договора за заем.

Анексът не бил подписан от поръчителите, но същите били уведомени от Иван Иванов с нотариална покана, връчена на 11.11.2018 г. за удължения срок на договора за заем, в която Иван Иванов посочил, че задължението на поръчителите следва да се счита съответно продължено и за новия срок.

Тъй като задълженията по договора за заем останали неизпълнени, на 30.06.2019 г. районният съд издал в полза на Иван Иванов заповед за незабавно изпълнение на парично задължение и изпълнителен лист въз основа на документ по чл. 417, т. 3 от ГПК. Заповедта била оспорена своевременно от дължниците Петър Петров и съпрузите Гергана и Георги Георгиеви по реда на чл. 414 от ГПК, с оглед на което в срока по чл. 415 от ГПК Иван Иванов предявил иск по чл. 422 ГПК.

На 04.03.2020 г. Петър Петров, като продавач склучил със Симеон Симеонов като купувач договор за покупко-продажба на жилището в ж.к. "Утопия" в изискуемата от закона форма. В нотариалния акт била описана тежестта върху имота от учредената договорна ипотека за обезпечаване на задълженията по договора за заем, но продавачът се задължавал, че същата ще бъде заличена най-късно на падежа на договора за заем, като в противен случай и при отстраняване на купувача ще му дължи връщане на получената продажна цена и заплащане на всички подобрения в имота, извършени от купувача след покупката.

На основание издадения изпълнителен лист от 30.06.2019 г., на 18.09.2020 г. Иван Иванов подал молба за образуване на изпълнително дело пред частен съдебен изпълнител, който, след провеждане на изпълнителни действия, изнесъл на публична продан имота в ж.к. "Утопия" и с постановление за възлагане от 16.04.2021 г. същият бил възложен на обявения за купувач Цветан Цветанов.

## **ВЪПРОСИ:**

1. Новият срок за издължаване на сумата по договора за заем съгласно анекса към договора за заем от 30.04.2015 г. има ли действие спрямо поръчителите Георгиеви?
2. Към момента на получаване на нотариалната покана поръчителите Георгиеви били ли са обвързани съобразно посоченото в нея и същите остават ли солидарно отговорни с дължника Петров?
3. В делото по установителния иск по чл. 422 ГПК дължникът Петров и поръчителите Георгиеви необходими другари ли са и може ли кредиторът Иванов да предяви установителен иск само против дължника и единия от поръчителите?
4. Какви са предпоставките за да бъде установено в делото по установителния иск по чл. 422 ГПК, че в полза на Иванов се дължи уговорената неустойка?
5. В делото по установителния иск по чл. 422 ГПК може ли съдът служебно да постанови, че вземането за неустойка не съществува в претендирания размер поради нейната прекомерност или това е възможно само при направено възражение от ответника Петров за прекомерност на неустойката? Ако с оглед отговора по предходния въпрос съдът реши да се произнесе относно намаляване на неустойката, как следва да процедира съдът в случая - при прилагане на чл. 92, ал.2 ЗЗД?
6. Може ли взискателят по изпълнителното дело, образувано на основание изпълнителния лист от 30.06.2019 г., да иска ипотекираният имот да бъде изнесен на публична продан, като се има предвид, че същият е бил вече собственост не на дължника, а на третото лице Симеонов? Ако да - какви права има трето лице?