

РЕШЕНИЕ

№ 1494

гр. София, 30.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-12, в публично заседание на тридесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пламен Колев

при участието на секретаря Галина Ил. С.а
като разгледа докладваното от Пламен Колев Търговско дело №
20211100900783 по описа за 2021 година

Предявени са в условията на евентуалност главен иск с правно основание чл.170 ЗЗД и евентуални отрицателни установителни искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл.150, ал.1 ЗЗД.

Ищецът „Т.Б. Д“ АД, ЕИК ****, твърди, че е кредитор на ответника „АС - С.“ ООД по договори за банков кредит, като за обезпечаване вземанията, в полза на банката са учредени ипотечи върху имоти на посочения ответник. Сочи, че съобразно Нотариален акт № 114, том XIV, рег. № 16361, дело № 2520/2007 г. на Нотариус И.Н. с № 040 в регистъра на НК, сключен между „АС-С.“ ООД и „Р.“ ЕООД, в полза на „Р.“ ЕООД е вписана първа по ред ипотека върху същите имоти, върху които банката има учредени ипотечи. Счита, че ипотечното право в полза на „Р.“ ЕООД не съществува.

Поддържа, че с Договор за кредит № 1577.0414 от 19.09.2014 г., изменен с анекси, ищецът предоставил на „АС-С.“ ООД, като кредитополучател, стандартен кредит за оборотни средства във връзка с изграждането на офис комплекс „С.П.“, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“, 7-ми км. с размер на кредита 441 110,64 евро, променен на 551 111 евро. Сочи, че актуалните размери на непогА.ите вземания на банката към кредитополучателя по този договор за кредит са 555 111 евро - главница, 78 793,34 евро - договорни лихви, 290 833,49 евро - наказателни лихви, 1 094,20 евро - годишна такса за управление и 521,94 лв. - разноски. Твърди, че за обезпечаване на пълния размер на която и да е част от вземанията му по Договор за кредит от 19.09.2014 г. „АС-С.“ ООД е учредило ипотечи с Нотариален акт № 26 от 03.10.2014 г. и Нотариален акт № 96 от 17.09.2015 г. върху недвижими имоти, подробно описани в ИМ. Поддържа, че след частично заличаване

ипотеката, учредена продължава да е вписана и тежи върху имотите, описани в раздел III, точки 1 и от 10 до 77 вкл. от Нотариален акт № 26 от 03.10.2014 г.

Поддържа, че на 17.09.2015 г. „АС-С.“ ООД е учредило в полза на „Т.Б. Д“ АД ипотека с Нотариален акт № 96, изменен с Нотариален акт за изменение № 65 и двата по описа на нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК. Сочи, че след частично заличаване ипотеката продължава да е вписана и тежи върху имотите, описани подробно в раздел III, точки от 8 до 12 вкл. и от 14 до 79 вкл. от Нотариален акт № 96 от 17.09.2015 г.

Твърди, че с Договор за кредит № 0533.1210 от 10.12.2010 г., изменен с анекси, „ТЪРГОВСКА БАНК Д“ АД е предоставила на „АС-С.“ ООД стандартен кредит за оборотни средства във връзка с изграждането на офис комплекс „С.П.“, с размер на кредита 450 000 евро. Сочи, че актуалните размери на непогА.ите вземания на банката към кредитополучателя по този договор за кредит са 439 563,22 евро - главница, 141 651,22 евро - договорни лихви, 221 857,17 евро - наказателни лихви, 8 791,26 евро - годишна такса управление и 29 876,75 лв. – разноски.

Твърди, че за обезпечаване на пълния размер на която и да е част от вземанията на „Т.Б. Д“ АД по Договор за кредит от 10.12.2010 г. „АС-С.“ ООД е учредило в полза на банката ипотека, съобразно Нотариален акт № 97 от 17.09.2015 г., до размер от 219 781,61 евро, върху недвижими имоти, вписани като акт № 118, том 24, вх.рег. № 55235/17.09.2015 г., изменен с Нотариален акт за изменение № 61, том II, рег. № 4420, дело № 215 от 2016 г., вписан като акт № 54, том 16, вх.рег. № 39378/29.06.2016 г., и двата по описа на Нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК. Излага, че след частично заличаване ипотеката продължава да е вписана и тежи върху описаните обекти в раздел III, точки от 8 до 12 вкл. и от 14 до 76 вкл. от Нотариален акт № 97 от 17.09.2015 г.

Твърди, че с Договор за кредит № 0534.1210 от 16.03.2011 г., изменен с анекси, е предоставил на „АС-С.“ ООД стандартен кредит за оборотни средства във връзка с изграждането на офис комплекс „С.П.“, с размер на кредита 885 000 евро. Поддържа, че непогА.ите вземания на банката към кредитополучателя по този договор за кредит са 880 508,96 евро - главница, 258 439,41 евро - договорни лихви, 464 664,04 евро - наказателни лихви, 17610,18 евро - годишна такса за управление и 2 680,64 лв. – разноски. За обезпечаване на пълния размер на която и да е част от вземанията на „Т.Б. Д“ АД по Договор за кредит от 16.03.2011 г. „АС-С.“ ООД е учредило в полза на банката ипотека съобразно Нотариален акт № 98 от 17.09.2015 г. по описа на нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК. Поддържа, че след частично заличаване ипотеката продължава да е вписана и тежи върху обектите, описани подробно в раздел III, точки от 8 до 12 вкл. и от 14 до 56 вкл. от Нотариален акт № 98 от 17.09.2015 г.

Излага твърдение, че с Договор за кредит № 0902.0811 от 29.06.2012 г., изменен с анекси, е предоставил на „АС-С.“ ООД банков кредит във връзка с изграждането на офис комплекс „С.П.“, с размер на кредита 900 000 евро. Сочи, че размерът на непогА.ите вземания на банката към кредитополучателя по този договор за кредит са 874 455,04 евро - главница, 455 968,01 евро - договорни лихви, 174 019,22 евро - наказателни лихви, 4 725,00 евро - законни

лихви, 56 833,50 евро - годишна такса за управление и 31 690,19 лв. – разноски. Твърди, че за обезпечаване на пълния размер на която и да е част от вземанията на „Т.Б. Д“ АД по Договор за кредит от 29.06.2012 г., „АС-С.“ ООД е учредило в полза на банката ипотека, съобразно Нотариален акт № 99 от 17.09.2015 г., до размера от 441 576,83 евро. Сочи, че след частично заличаване ипотеката продължава да е вписана и тежи върху описани обекти в раздел III, точки от 8 до 12 вкл. и от 14 до 50 вкл. от Нотариален акт № 99 от 17.09.2015 г. Излага, че преди учредяване на описаните по-горе ипотeki, на 27.12.2007 г. „АС-С.“ ООД е учредил в полза на ответника „Р.“ ЕООД ипотека с Нотариален акт № 114, том XIV, рег.№ 16361, дело № 2520/2007 г. на нотариус И.Н., № 040 в регистъра на НК, за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот срещу задължение за преустройство и цялостно изграждане на офисна сграда и задължение за построяване на обекти в нея, вписан като акт № 122, том 94 с вх.рег. № 105969/27.12.2007 г. Сочи, че съобразно раздел II от посочения нотариален акт ипотеката е учредена върху правото на строеж на недвижими имоти в гр. София, Столична община, Район „Младост“ в блок „А“, блок „Б“, блок „В“ и блок „Г“ на офис комплекс и подземни гаражи, които към датата на учредяване е следвало да бъдат изградени в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II (втори), с незавършено строителство, целият с площ от 5450 кв.м. в квартал 9 (девет) по плана на гр. София, местност „бул. Цариградско шосе - 7 км.“, при съседни по скица: от три страни улица, двор, като обектите са подробно описани в раздел II, т. 1 — т. 138 от нотариалния акт.

Намира, че от описанието на офис комплекса и подземни гаражи, както е отразено в Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г., този офис комплекс е идентичен с офис комплекс „С.П.“, с изградените в него блок „А“, блок „Б“, блок „В“ и блок „Г“.

Сочи, че след частично заличаване и след придобиване на част от ипотеките на имоти от ипотекарния кредитор, ипотеката по Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. продължава да е вписана върху следните обекти, вече изградени в офис комплекс „С.П.“, заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата: в БЛОК „А“ - кухня към ресторант; в БЛОК „Г“ - офиси от № 1 до № 29 вкл., кафе-сладкарница, ресторант и складове от № 1 до № 6 вкл., подземни гаражни клетки от № 1 до № 6 вкл. и от № 28 до № 71 вкл., които обекти (с изключение на подземните гаражни клетки, върху които „Т.Б. Д“ АД няма вписани ипотeki), са описани в раздел II, точки 8 и от 53 до 88 вкл. от Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г.

Счита, че ипотеката, учредена с Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г., не отговаря на императивните изисквания относно съдържанието на нотариален акт за ипотека по чл.167 от ЗЗД и е недействителна на основание чл.170 от ЗЗД.

Намира, че са възможни най-малко четири тълкувания на Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. относно това кое вземане страните считат за обезпечено с ипотеката вземане, поради което е налице неизвестност относно обезпеченото вземане:

- твърди, че е възможно страните по Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. да считат за

обезпечено с ипотеката вземане описаното в раздел I от нотариалния акт, което представлява парично вземане на „Р.“ ЕООД към „АС- С.“ ООД, с уговорен падеж на вземането 30.06.2010 г., за левовата равностойност от 1 100 000 евро, което представлява обезпечение относно неизпълнение на задължения на „АС-С.“ ООД по предварителен договор между страните;

- намира за възможно, предвид уговореното в раздел III от Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г., страните по нотариалния акт да считат, че с ипотеката се обезпечава задължението на „АС-С.“ ООД да построи описани в раздел II от друг нотариален акт, към който препраща Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г., офис комплекс и подземни гаражни клетки на две нива по метода монолитно строителство - железобетонна конструкция с топлоизолация по всички фасади, тоест да считат, че обезпеченото с ипотеката вземане е непарично;

- поддържа, че е възможно отново с оглед уговореното в раздел III от Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. да считат, че с ипотеката се обезпечава задължението на „АС-С.“ ООД да завърши конкретно обектите на приемателя, описани в раздел IV от друг нотариален акт, към който препраща посочения нотариален акт, в степен на завършеност съгласно клаузи на предварителен договор между страните;

- намира за възможно, че с оглед същия раздел III от Нотариалния акт ответниците да считат, че с ипотеката се обезпечава парично вземане на „Р.“ ЕООД за обезщетение, което е с неуточнено основание и в неуточнен размер. Сочи, че няма данни при възникването на какви факти се дължи такова обезщетение, както и какъв е размерът му.

В случай че обезпеченото вземане е парично, счита за неизвестен размера му, включително какъв е размерът на лихвите, ако такива са дължими. В случай че обезпеченото вземане е непарично, намира, че не е посочено на каква стойност се оценява вземането, което да се приеме за размер на обезпеченото вземане.

Излага, че в нотариалния акт не е посочен падеж на вземането, което се обезпечава с ипотека, че не е посочена и сумата, за която се учредява ипотеката, че липсват данни относно размера на обезпеченото вземане, както и дали обезпеченото вземане, ако е парично, се обезпечава с ипотека за целия си размер или за част от него, т.е. не е спазено изискването на чл.170, предл. последно от ЗЗД в нотариалния акт да не съществува неизвестност относно сумата, за която се учредява ипотеката.

Евентуално поддържа, че ако обезпеченото вземане е непарично, не е спазено изискването на чл.167 от ЗЗД в нотариалния акт за ипотека да се посочи сумата, за която се учредява ипотеката. Твърди, че в раздел II от нотариалния акт е предвидено само, че учредителят учредява ипотеката „за обезпечаване на задължението си към приемателя“, без да е уточнено кое е това задължение.

Поддържа, че относно обезпеченото вземане в Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. се прави препращане към други документи, установяващи отношения между страните, както и че не е известно дали тези документи съществуват, а ако съществуват, съдържанието на

трети лица, които не са страна по тях, и чието съдържание евентуално може да се променя от страните, съставили тези документи, без трети лица да могат да предотвратят или установят това. Счита, че поради това обезпеченото с Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. вземане не е определено и това води до недействителност на ипотеката.

Евентуално намира, че дори ипотеката, учредена с Нотариален № 114 от 27.12.2007 година, да не е недействителна, ипотечното право не съществува, тъй като е погА.о, видно от волята на страните, изразена в раздел IV от нотариалния акт, където страните са уговорили прекратителни по отношение на ипотечното право условия, с настъпването на които ипотечното право поетапно се погасява за конкретно посочени в нотариалния акт ипотекирани обекти. Сочи, че са уговорени четири самостоятелни прекратителни условия, свързани с приключването на съответния етап от строителството на офис комплекса като резултат от изпълнението на възложените работи до определена степен на завършеност, удостоверена по надлежния ред с актове, издадени от компетентните органи и участници в строителния процес.

Сочи, че прекратително условие за ипотечното право по отношение на част от ипотекираните обекти е уговорено в раздел IV.1. от Нотариален № 114 от 27.12.2007 г., според която при цялостно изграждане на офис комплекса на груб строеж, с издаден протокол по чл.181, ал.2 от ЗУТ на общинската администрация, „Р.“ ЕООД следва да даде нотариално заверено съгласие за заличаване на ипотеката относно ипотекираните имоти в блок „Б“, описани в пункт II на нотариалния акт под точки от № 9 до № 18, както и относно ипотекираните имоти в блок „В“, описани в пункт II на нотариалния акт под точки от № 19 до № 52 включително. Излага, че обектите, описани в раздел IV.1 от Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. се намират в БЛОК „Б“ и БЛОК „В“ от ОФИС КОМПЛЕКС „С.П.“, и са различни от обектите, във връзка с които са предявени исковите претенции (процесните обекти се намират в БЛОК „А“ и в БЛОК „Е“ на офис комплекса), но от посоченото следва изводът, че е било достигнато цялостно изграждане на офис комплекса на груб строеж, като за обектите от офис комплекса са били съставени актове за приемане на конструкцията от 23.07.2010 г. за блокове „А“, „Б“ и „В“, от 27.11.2009 г. за ресторант и от 25.11.2010 г. за блок „Г“.

Сочи, че друго условие, с настъпването на което престава да съществува ипотечното право по отношение на друга част от ипотекираните обекти, е уговорено в раздел IV.2. от Нотариален № 114 от 27.12.2007 г., според която при подписване на Акт образец 15 за установяване годността за приемане на строежа на офис комплекса, „Р.“ ЕООД следва да даде нотариално заверено съгласие за заличаване на ипотеката относно част от ипотекирани имоти, между които и тези, които и тези, върху които има вписани ипотеки в полза на „Т.Б. Д“ АД, предмет на настоящото производство. Счита, че е достигнат посоченият в раздел IV.2 от Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г. етап от строителния процес - подписване на Акт образец 15 за установяване годността за приемане на строежа на офис комплекса, поради което е налице условието, с настъпването на което е престанало да съществува ипотечното право по отношение на посочените в раздел IV.2. от нотариалния акт обекти.

Твърди, че с нотариални покана строителят поканил представител на ответника „Р.“ ООД, в качеството на възложител и представител на третото за настоящото дело лице „ЗИТ К.“ АД, ЕИК **** - също възложител, да се явят в кантората на нотариуса на 01.06.2015 г. за подписване на Акт образец 15 за извършване на преустройство на съществуваща сграда и пристройка за офис комплекс „С.П.“ и открит паркинг, за които е изготвен Акт образец 15 съгласно Наредба № 3 от 31.07.2003 г. на Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Сочи, че на посочената дата управителят на възложителите е заявил, че към момента не разполага с всички документи, описани в изпратения проект на Акт образец 15, като желае да се запознае с тях, за което му е нужно време.

Поддържа, че с нова нотариална покана от 15.04.2016 г. „АС- С.“ ООД отново е уведомило „Р.“ ООД и „ЗИТ К.“ ООД, че обектът е изпълнен съгласно изискванията на закона и ги поканил на 16.05.2016 г. в кантората на нотариус Стилиян Тютюнджиев за подписване на констативен акт за установяване годността за приемане на строежа - Акт образец 15, но представител на посочените дружествата не се е явил. Заявява, че било констатирано, че „АС-С.“ ООД е представил Акт образец №15.

Твърди, че на основание чл.170, ал.2 от ЗУТ и чл.5, ал.3 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. на МРРБ, „АС-С.“ ООД е поискало главният архитект на Столична община, като орган, издал разрешение за строеж за обекта, да замести страните, които неоснователно отказват да подпишат констативен акт за установяване годността за приемане на строежа - Акт образец 15, поради което със Заповед № РА51-247/23.11.2016 г. на главния архитект на Столична община е прието, че са налице условията на чл.170, ал.2 от ЗУТ във връзка с чл.5 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. на МРРБ за заместване на неявилото се лице (лице, което неоснователно отказва да подпише акта) и са оправомощени други лица за подписване на констативен акт за установяване годността за приемане на строеж (Акт образец 15) за обекта. Излага, че такъв констативен акт бил издаден на 04.07.2017 г.

Намира, че с подписването на Акт образец 15 от 01.12.2016 г. е настъпило прекратителното за ипотечното право условие, предвидено в раздел IV.2. от Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г., като по този начин ипотечното право върху обектите, посочени в същия раздел IV.2., е престанало да съществува. Твърди още, че отказът на „Р.“ ООД своевременно да подпише Акт образец 15 за обекта следва да се приеме като действие на „Р.“ ООД, с което възложителят недобросъвестно е попречил на настъпването в по-ранен момент на условието по раздел IV.2. от нотариалния акт, поради което на самостоятелно основание, с оглед правилото на чл.25 от ЗЗД, следва да се приеме, че прекратителното за ипотечното право условие се е сбъднало.

Сочи, че с нотариална покана от 22.12.2016 г., връчена на 22.12.2016 г., „АС- С.“ ООД е поканило „Р.“ ООД, в 14-дневен срок да предостави нотариално заверено съгласие за заличаване на ипотеката относно ипотекираните имоти в блок „Г“, описани подробно в пункт II на акта. Счита, че с настъпването на прекратителното по отношение на ипотечното право условие, ипотеката е престанала да съществува, независимо от това, че „Р.“ ЕООД не е дало съгласие за заличаване.

Твърди, че две години след датата на издаденото разрешение за ползване на офис комплекса „Р.“ ЕООД следвало да даде нотариално заверено съгласие за заличаване на ипотеката относно ипотекираните имоти, описани в пункт II на този акт, както следва: в блок „А“ - кухня към ресторант - точка № 8 и в блок „Г“ - кафе - сладкарница и ресторант - точка № 59.

Евентуално намира, че ипотечното право не съществува, тъй като е погА.о вземането, обезпечено с ипотеката. Поддържа, че в случай че обезпеченото с ипотеката вземане е вземането на „Р.“ ЕООД за сума в размер на 1 100 000 евро, платима на 30.06.2010 г. под формата на обезпечение, вземането за тази сума е погА.о поради плащането ѝ от страна на „АС-С.“ ООД, а в случай че не е извършено такова плащане - вземането за сумата е погА.о по давност.

Намира, че в случай че ипотеката обезпечава задължението на „АС-С.“ ООД като строител да построи обектите в офис комплекс „С.П.“, това задължение е изпълнено. Заявява, че с погасяването на вземането, за което е учредена ипотеката, на основание чл.150, ал.1 от ЗЗД е погА.о и ипотечното право.

Твърди, че същевременно, върху обектите в офис комплекс „С.П.“, по отношение на които има вписана ипотека на „Р.“ ЕООД, има действителна, надлежно учредена и вписана втора поред ипотека в полза на „Т.Б. Д“ АД, съобразно Нотариален акт № 26, както и върху същите имоти (с изключение на офис № 11 в БЛОК „Г“) има действителни, надлежно учредени и вписани следващи поред ипотеки в полза на „Т.Б. Д“ АД, съобразно Нотариален акт № 96, Нотариален акт № 97, Нотариален акт № 98 и Нотариален акт № 99, подробно описани в исковата молба.

Излага, че „Р.“ ЕООД е предприело действия по принудително изпълнение по отношение на имотите, подробно описани по-горе в т.6 от ИМ, като за целта е образувано изп.д. № 622/2021 г. по описа на ЧСИ С.Х. с № 863 в КЧСИ. Сочи, че в негова полза е допуснато обезпечение чрез спиране на изпълнението по изпълнителното дело.

Поддържа, че във връзка със съдебен спор между ответниците в настоящото производство, с Решение № 1167/26.06.2019 г. по т.д. 283/2019 г. по описа на СГС, потвърдено с Решение № 11537 от 14.07.2020 г. по т.д. 4672/2019 г. по описа на САС, е признато за установено, че ипотечното право е погА.о и е постановено заличаване на ипотеката, но след подаване на касационна жалба от „Р.“ ЕООД, „АС- С.“ ООД е подало молба, с която е заявило отказ от предявените по делото искове, поради което въззивният съд е обезсилил решенията и е прекратил производството по делото.

При тези обстоятелства моли да бъде признато за установено, че ипотеката, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот срещу задължение за преустройство и цялостно изграждане на офисна сграда и задължение за построяване на обекти в нея, № 114, том XIV, рег. 16361, дело № 2520/2007 г. на нотариус И.Н., № 40 в регистъра на НК, вписан с вх.рег. № 623799 от 27.12.2007 г. като акт № 122, том 094 от 2007 г., книга „Договорни ипотеки“ по описа на Служба по вписванията - гр. София, върху имотите, описани в раздел II, т.8 и в раздел II, точки от 53 до 88. вкл. от

горния нотариален акт, описани в т.5 от ИМ, и които имоти са подробно описани с актуални кадастрални данни по т.6 от ИМ, върху които „Т.Б. Д“ АД има вписани последващи ипотечи, е недействителна на основание чл.167 и чл.170 от ЗЗД, поради това, че съществува неизвестност относно обезпеченото вземане, неговия размер, падеж, както и относно сумата, за която се учредява ипотеката. В условията на евентуалност иска да бъде признато за установено, че ипотечното право по посочения нотариален акт върху същите имоти е погА.о поради това, че са настъпили прекратителните условия, уговорени с раздел IV от нотариалния акт, с настъпването на които се погасява ипотечното право. Евентуално иска да бъде признато за установено, че ипотечното право по горния нотариален акт върху същите имоти е погА.о поради това, че е погА.о вземането, обезпечено с ипотеката.

Ответникът „АС-С.“ ООД, ЕИК ****, е депозирал отговор. Оспорва исковете като недопустими, неоснователни и недоказани.

Излага, че същият спор е бил предмет на цитираното от ищеца съдебно производство по т.д. № 283/2019 на СГС, ТО, VI-3 състав и гр.д. № 4672/2019 г. на САС, ТО, 3 състав, като делото е прекратено след отказ от иска от „АС-С.“ ООД. Счита, че дело между същите страни със същия предмет е недопустимо, тъй като не може да бъде пререшавано. Намира, че ищецът не е надлежно легитимирана страна по исковете, тъй като не е страна по процесния ипотечен акт, поради което искът е недопустим и на това основание.

Оспорва като недоказани твърденията на ищеца, че обезпеченото задължение не е индивидуализирано. Твърди, че предметът на договора, обезпеченото вземане, както и неговия размер, падеж и сумата, за която се учредява атакуваната договорна ипотека, са ясно определени. Сочи, че с договорната ипотека съгласно Нотариален акт № 113 от 27.12.2007 г. се обезпечава поетото от страна на изпълнителя (строител) задължение по предварителен договор и нотариалния акт за продажба на идеални части от поземлен имот, взаимно учредяване на право на строеж за преустройство и цялостно изграждане на офисна сграда и задължение за построяване на обекти в нея, подземни гаражни клетки на две нива, включително ограда по регулационните линии, външни връзки на сградите и трафопост.

Твърди, че срокът за построяване на офис-сградата е 30 месеца, считано от датата на подписване на нотариалния акт, т.е. от 27.12.2007 г. до 27.06.2010 г. Намира, че задължението му да изпълни непарични задължения, а именно да построи уговорения обект. Сочи, че страните са уговорили точно определен обем от задължения на строителя, както и срок, в който следва да го изпълни, като спазването на срока се удостоверява с надлежно издадени и влезли в сила административни документи - Акт образец 14 и удостоверение по чл. 181 от ЗУТ, подписан Акт образец 15 от всички участници в строителството; разрешение за ползване - акт образец 16, а при забава от страна на „АС С.“ ООД с повече от четири месеца, същият дължи на „Р.“ ЕООД неустойка, обезпечена с процесната ипотека. Поддържа, че размерът на неустойката също е точно и ясно уговорен - в т. IX.2 на Нотариалния акт е предвидено, че при забава се дължи неустойка в размер на 6 евро на квадратен метър от общата площ на обектите на месец за целия срок на забавата. Сочи, че с влязло в сила съдебно решение по т.д. № 9072/2016г. на СГС, VI-23 състав „АС-

С.“ ООД е осъдено да заплати на „Р.“ ЕООД сума в размер на 659 547 евро поради неспазването на поетия договорен срок, като за присъдената сума, ведно с разноските, е издаден изпълнителен лист, въз основа на който е образувано и изпълнителното дело № 622/2021 г. по описа на ЧСИ С.Х., спирането на което е допуснато с обжалваното определение. Счита, че при наличие на влязло в сила съдебно решение е безспорно наличието на неизпълнение на поетото задължение.

Намира, че предметът на задължението, което следва да бъде изпълнено, е точно и ясно определен в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека № 114 от 27.12.2007 година. Сочи, че надлежно са описани отделните самостоятелни обекти, които служат за обезпечаване на поетите задължения. Намира за неоснователен иска за обявяване на недействителността на ипотека, тъй като всички изискуеми параметри са точно и ясно описани в договора за ипотека и в договора за строителството.

Счита, че не са основателни и исковете, предявени в условията на евентуалност - че ипотечното право по горния нотариален акт върху същите имоти е погА.о поради това, че са настъпили прекратителните условия, уговорени с раздел IV от нотариалния акт и евентуално, че е погА.о вземането, обезпечено с ипотека. Излага, че Акт образец 15, който удостоверява завършеността на сградата, е следвало да бъде подписан на 27.06.2010г., като впоследствие този срок е удължен до 27.04.2011г., а подписването се е осъществило на 01.12.2016 г., като по този начин се установява, че обезпеченото задължение не е изпълнено в срок, поради което и не следва да бъде заличена договорната ипотека по отношение на посочените обекти, тъй като те обезпечават не само качествено изпълнение, но и изпълнение в уговорения срок, както и неустойката за забавено изпълнение, ако е налице такова. Сочи, че волята на страните е била, че обезпечението е за пълното и точно изпълнение на поетите задължения, включително за евентуалните вреди.

Оспорва твърдението, че ищецът има качеството на кредитор спрямо „АС-С.“ ООД, тъй като твърдени от банката вземания към него са оспорени. Оспорва представените договори за кредит, респективно ипотечни актове, сключени с ищеца. Твърди, че представения договор за кредит не съдържа подписи на “АС-С.” ООД като кредитополучател, на С.А.А. като съдлъжник, Г.Ц. С. като съдлъжник и „СТЕЛИА – ПАРК“ ЕООД като съдлъжник, поради което обективизираното е нищожно на основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД поради липса на съгласие и съдържащите се в тези страници разпоредби не пораждаат правни последици за него.

Счита, че възражения относно действителността на ипотеките не могат да бъдат направени, тъй като са погА.и по давност – ищецът е бил наясно за наличието на първа по ред ипотека в полза на „Р.“ ЕООД към дата на сключване на сделките.

Намира, че ищецът няма правен интерес от предявяване искиви претенции, защото би могъл да се удовлетвори предпочтително от стойността на тези обекти, върху които има учредени първи по ред договорни ипотеки върху повече от 10 000 кв.м. недвижими имоти. Навежда твърдения за друго висящо производство между „АС-С.“ ООД и „Т.Б. Д“, тъй като в полза

на ищеца има издадена заповед за незабавно изпълнение (която е оспорена) за сума в размер на около 1 000 000 лева. Сочи, че е учредил в полза на ищеца договорна ипотека върху всички други самостоятелни обекти, които се намират в блок Б и В в същата сграда, като видно от изпълнителното дело, по което е направено искането за спиране, е, че е приета средна оценка на квадратен метър на тези обекти е в размер на около 1200 лева за 1 квадратен метър, респективно, намира, че банката притежава привилегия за предпочитано удовлетворяване на своето вземане от 1 000 000,00 лева, обезпечено с имоти, чиято пазарна стойност е в размер на над 12 000 000 лева, което води до свръхобезпеченост. Счита, че поради изложеното не е налице заплахата ищецът да остане неудовлетворен кредитор. Доколкото за ищеца няма дори вариант да настъпи каквато и да е вреда и/или липса на възможност за удовлетворяване на своето вземане, счита, че последният няма правен интерес от воденето на настоящето дело.

Счита, че за ищеца има друг правен ред, по който може да оспори наличието на привилегия и той е чрез оспорване на евентуално разпределение по осъществена публична продажба на процесните имоти. Поради това, че ищецът разполага с друг правен способ за защита на своите права и законни интереси, намира, че той не може да се ползва от възможността за предявяване на установителен иск.

Описва обезпеченията, учредени в полза на банката, между които са договорни ипотеки, особен залог върху търговското предприятие и особен залог върху вземания на „АС-С.“ ООД, произтичащи от договори за продажба на обособени части от офис комплекс „С.П.“.

Поддържа, че давностният срок за упражняване на потестативни права, каквото е това за прогласяване на недействителност на основание чл.167 и чл. 170 от ЗЗД, започва да тече от момента на пораждаването на правото на иск. Заявява, че в случая петгодишният давностен срок е започнал да тече на 27.12.2007 г., когато е вписан нотариалният акт за ипотека, и е изтекъл на 27.12.2012 г., евентуално счита, че давностният срок е започнал да тече на датата, на която му е била учредена втора по ред ипотека върху същите имоти – 17.09.2015 г. и е изтекъл на 17.09.2020 година. Счита, че за кредитора възниква правен интерес да атакува всяка сделка, която длъжникът сключва и с която застрашава интереса му, от момента на извършването ѝ и това е и моментът, от който започва да тече общият петгодишен давностен срок за предявяване на иска. Сочи, че началния момент на давностния срок за предявяване на иска не зависи от това дали сделката е сключена след възникване на вземането или преди възникването му.

Моли исковете да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани. Претендира присъждане на направените в производството разходи.

Ответникът „М.К.“ ЕООД, ЕИК ****, като универсален правопреемник на „Р.“ ЕООД, ЕИК ****, е депозирал отговор на исквата молба. Намира предявените искове за недопустими, като излага съображения, идентични с изложените от „АС-С.“ ООД.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и след като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Между страните не се спори относно наличието на сочените в исковата молба договори за банков кредити учредените обезпечения на вземанията по тях, установяващо се от представените по делото документи.

Съгласно приетото по делото заключение на ССЧЕ размерът на непогА.ите вземания на „Т.Б. Д“ АД към „АС-С.“ ЕООД по Договор за кредит № 1577.0414 от 19.09.2014 г. (описан в т.1. от ИМ и в т.4. от Заключението на ССЧЕ) към 06.05.2021 г. вкл. (с оглед дата на подаване на исковата молба, която е 07.05.2021 г.) възлиза на 934 098,13 евро и 484,94 лв., от които просрочена главница в размер на 551 111,00 евро, просрочена лихва в размер на 78 793,34 евро, наказателна лихва в размер на 303 049,79 евро, такса за обслужване на кредитна сметка в размер на 1 094,20 евро, такса за подновяване обезпечение в размер на 49,80 евро и разноси в размер на 484,94 лв. Заключението съдържа данни и за непогА.ите вземания на банката по този договор и към 13.01.2020 г., както и към 25.03.2021 г.

Размерът на непогА.ите вземания на „Т.Б. Д“ АД към „АС-С.“ ЕООД по Договор за кредит № 0533.1210 от 10.12.2010 г. (описан в т.2. от ИМ и в т.1. от Заключението на ССЧЕ) към 06.05.2021 г вкл. възлиза на 836 913,14 евро, от които просрочена главница в размер на 439 563,22 евро, просрочена лихва в размер на 141 651,22 евро, наказателна лихва в размер на 231 600,82 евро, такса за обслужване на кредитна сметка 8 791,26 евро и разноси 15 306,62 евро (29 937,15 лв). Заключението съдържа данни и за непогА.ите вземания на банката по този договор и към 13.01.2020 г., както и към 25.03.2021 г.

Размерът на непогА.ите вземания на „Т.Б. Д“ АД към „АС-С.“ ЕООД по Договор за кредит №0534.1210 от 16.03.2011 г. (описан в т.3. от ИМ и в т.2. от Заключението на ССЧЕ) към 06.05.2021 г вкл. възлиза на 1 642 142,01 евро, от които просрочена главница в размер на 880 508,96 евро, просрочена лихва в размер на 258 439,41 евро, наказателна лихва в размер на 484 181,99 евро, такса за обслужване на кредитна сметка в размер на 17 610,18 евро и разноси в размер на 1 401,47 евро (2 741,04 лв). Заключението съдържа данни и за непогА.ите вземания на банката по този договор и към 13.01.2020 г., както и към 25.03.2021 г.

Размерът на непогА.ите вземания на „Т.Б. Д“ АД към „АС-С.“ ЕООД по Договор за кредит № 0902.0811 от 29.06.2012 г. (описан в т.4. от ИМ и в т.3. от Заключението на ССЧЕ) към 06.05.2021 г вкл. възлиза на 1 584 493,79 евро и 42 124,26 лв., от които главница в размер на 874 455,04 евро (в това число частично присъдена главница по изпълнителен лист - 90 000 евро), договорна лихва в размер на 458 285,51 евро (в това число частично присъдена договорна лихва по изпълнителен лист - 319 750,47 евро), наказателна лихва в размер на 186 515,47 евро (в това число частично присъдена наказателна лихва по изпълнителен лист - 123 652,33 евро), законна лихва в размер на 5 775,00 евро, такса за обслужване на кредитна сметка в размер на 56 833,50 евро, такса за подновяване на обезпечение в размер на 2 629,27 евро и разноси в размер на 42 124,26 лв. Заключението съдържа данни и за непогА.ите вземания на банката по този договор и към 13.01.2020 г., както и към 25.03.2021 г

Съгласно договорите за банков кредит, анексите към тях и нотариалните актове, вземанията на банката по Договор за кредит № 1577.0414 от 19.09.2014 г. са обезпечени с

ипотека, учредена с Нотариален акт № 26, том II, рег. № 6494, дело № 186 от 2014 г., вписан като акт № 185, том 18, вх.рег. № 49583/03.10.2014 г., изменен с Нотариален акт за изменение № 64, том II, рег. № 4423, дело № 218 от 2016 г., вписан като акт № 71, том 16, вх.рег. № 39382/29.06.2016 г., и двата по описа на Нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК, както и са обезпечени с ипотека, учредена с Нотариален акт № 96, том II, рег. № 5719, дело № 248 от 2015 г., вписан като акт № 116, том 24, вх.рег. № 55234/17.09.2015 г., изменен с Нотариален акт за изменение № 65, том II, рег. № 4424, дело № 219 от 2016 г., вписан като акт № 80, том 16, дв.вх.рег. № 38896/29.06.2016 г., и двата по описа на Нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК.

Вземанията на банката по Договор за кредит № 0533.1210 от 10.12.2010 г. са обезпечени с ипотека, учредена с Нотариален акт № 97, том II, рег. № 5735, дело № 249 от 2015 г., вписан като акт № 118, том 24, вх.рег. № 55235/17.09.2015 г., изменен с Нотариален акт за изменение № 61, том II, рег. № 4420, дело № 215 от 2016 г., вписан като акт № 54, том 16, вх.рег. № 39378/29.06.2016 г., и двата по описа на Нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК.

Вземанията на банката по Договор за кредит № 0534.1210 от 16.03.2011 г. са обезпечени с ипотека, учредена с Нотариален акт № 98, том II, рег. № 5738, дело № 250 от 2015 г. по описа на Нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК, вписан като акт № 120, том 24, вх.рег. № 55236/17.09.2015 г.

Вземанията на банката по Договор за кредит № 0902.0811 от 29.06.2012 г. са обезпечени с ипотека, учредена с Нотариален акт № 99, том II, рег. № 5745, дело № 251 от 2015 г. по описа на Нотариус Б.Б., № 515 в регистъра на НК, вписан като акт № 119, том 24, вх.рег. № 55237/17.09.2015 г.

Горното налага извода, че вземанията на банката са обезпечени с описаните в исковата молба нотариални актове.

Съгласно заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза (СТЕ), изготвена при съпоставка на нотариалните актове от 2014-2015 г. за учредяване на ипотеки в полза на „Т.Б. Д“ АД, и, от друга страна, на нотариалния акт от 2007 г. за учредяване на ипотека в полза на „Р.“ ЕООД (с правоприменик „М.К.“ ЕООД), “Върху имотите Кухня към ресторант в блок „А“, Склад № 1, Склад № 2, Склад № 3, Склад № 4, Склад № 5 и Склад № 6 - всички в блок „Г“ Кафе-сладкарница и Ресторант (уточнението е направено в с.з. от 30.09.2022 г.) със Зимна градина в блок „Г“ и Офис № 1, Офис № 2, Офис № 3, Офис № 4, Офис № 5, Офис № 6, Офис № 7, Офис № 8, Офис № 9, Офис № 10, Офис № 11, Офис № 12, Офис № 13, Офис № 14, Офис № 15, Офис № 16, Офис № 17, Офис № 18, Офис № 19, Офис № 20, Офис № 11, Офис № 22, Офис № 23, Офис № 24, Офис № 25, Офис № 26, Офис № 27, Офис № 28 и Офис № 29 - всички в блок „Г“ (уточнението е направено в с.з. от 30.09.2022 г.), (...) посочени в нотариалните актове по т.1.1, т.1.2, т.2.1. (уточнението е направено в с.з. от 30.09.2022 г.), т.3.1. и т.4.1. в исковата молба, върху които е учредена ипотека в полза на „Т.Б. Д“ АД, има учредена ипотека и в полза и на „Р.“ ЕООД, ЕИК **** съобразно Нотариален акт № 114, том XIV, рег. 16361, дело № 2520/2007 г. на Нотариус И.Н., № 040 в

НК”, установяващо се и при съпоставка на нотариалните актове и договорите.

Горното налага извода, че в полза на първия ответник - „Р.“ ЕООД (с правопреемник „М.К.“ ЕООД) има вписана първа поред ипотека с Нотариален акт № 114, том XIV, рег. 16361, дело № 2520/2007 г. на Нотариус И.Н., № 040 в регистъра на НК, подновена на 07.12.2017 г., върху правото на строеж, на следните обекти в ОФИС КОМПЛЕКС „С.П.“, описани в раздел II, т.8 и в раздел II, точки от 53 до 88. вкл. от Нотариален акт № 114 от 27.12.2007 г., заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата: в БЛОК „А“ - кухня към ресторант и в БЛОК „Г“ - офиси от № 1 до № 29, кафе-сладкарница, ресторант и складове от № 1 до № 6. Върху същите обекти в ОФИС КОМПЛЕКС „С.П.“, по отношение на които има вписана ипотека на „Р.“ ЕООД (с правопреемник „М.К.“ ЕООД), има действителна, надлежно учредена и вписана втора поред ипотека в полза на „Т.Б. Д“ АД, съобразно Нотариален акт № 26 от 2014 г., както и върху същите обекти (с изключение на офис № 11 в БЛОК „Г“) има действителни, надлежно учредени и вписани следващи поред ипотеки в полза на „Т.Б. Д“ АД, съобразно Нотариален акт № 96 от 2015 г., Нотариален акт № 97 от 2015 г., Нотариален акт № 98 от 2015 г. и Нотариален акт № 99 от 2015 г.

При така установената фактическа обстановка съдът намери от правна страна следното:

По иска за нищожност на Нотариален акт № 114, том XIV, рег. 16361, дело № 2520/2007 г. на Нотариус И.Н., № 040 в регистъра на НК, като сключен в противоречие с чл.170 ЗЗД.

Искът е установителен по своя характер, поставящ на първо място въпроса за правния интерес на ищеца, който не е страна по правната връзка.

Доколкото предмет на делото е договор за учредена първа по ред ипотека, следващият по ред ипотекарен кредитор има правен интерес да установи неговата нищожност, доколкото в хода на изпълнително производство би се ползвал от привилегията от чл.136, ал.1, т. 3 ЗЗД.

Ищецът е кредитор на АС-С.“ ООД, чиито вземания са обезпечени с ипотеки, вписани след ипотеката учредена с Нотариален акт № 114, том XIV, рег. 16361, дело № 2520/2007 г. на Нотариус И.Н.. Следователно правен интерес е налице.

Неоснователно е възражението за недопустимост основано на отказ от иск със същия предмет предявен от първия срещу втория ответник. Ищецът не е бил страна в това производство и следователно не е бил обвързан от извършените процесуални действия.

Обезпеченото вземане е описано в раздел I от нотариалния акт по следния начин: “... за сума в размер левовата равностойност от EUR 1 100 000, което представлява обезпечение на приемателя относно неизпълнение от страна на учредителя (т.е. на „АС- С.“ ООД) на договорните му задължения към него по предварителен договор между страните за преустрояване и цялостно завършване на административна сграда срещу задължение за прехвърляне на собственост върху недвижим имот от 17.11.2005 г., анексите и приложенията към него, както и нотариален акт за продажба на идеални части от урегулиран поземлен имот, взаимно учредяване право на строеж, за преустройство и

цялостно изграждане на офисна сграда и задължение за построяване на обекти в нея, подземни гаражни клетки на две нива, включително ограда по регулационните линии, външни връзки на сградите и трафопост е № 113, том XIV, рег. № 16360, дело № 2519/29.12.2007 г. по описа на Нотариус И.Н., с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията, с краен срок на изплащане 30.06.2010 г.“

За действителността на договора нормата на чл. 170 ЗЗД изисква той да съдържа индивидуализация на обезпеченото вземане или за размера на сумата, за която се учредява ипотеката.

Сумата (левава равностойност на EUR 1 100 000), съгласно договора, представлява „обезпечение“ за неизпълнение по два договора. При тълкуване на волята на страните в тази част при условията на чл.20 от ЗЗД и в контекста на р-л III, стр. 23-24 от договора, съдът намира, че те са имали предвид обезщетение за евентуални бъдещи вреди от неизпълнение от страна на „АС- С.“ ООД на непаричните му задължения по двете правоотношения, към които НА препраща.

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 ипотекарни кредитори от стойността на една вещ, върху която са били учредени няколко ипотеки, 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 (така РЕШЕНИЕ № 73 ОТ 07.03.2000 Г. ПО ГР. Д. № 1157/1999 Г. НА ВКС).

Тъй като именно договорът за ипотеката се вписва, съответно дава публичност на обезпеченото задължение, то и индивидуализацията следва да се съдържа в НА. Това изисква в настоящия случай вида и характера на непаричните задължения и техния падеж да са индивидуализирани в самия нотариален акт, тъй като те очертават рамките на вредите в следствие на тяхното неизпълнение, явяващи се обезпечените вземания. Липсва и яснота относно сумата за която се учредява ипотеката по всеки един от договорите. Това мотивира съда да приеме, че индивидуализацията, вкл. в р-л III, стр. 23-24, не е достатъчна за да се приеме, че нормативните изисквания на чл. 170 ЗЗД са изпълнени, водещо до нищожност на договора за ипотека.

Горното налага извода за основателност на иска.

Неоснователно е възражението основано на наличие на сключен следващ анекс с участието на ищеца. Нормата на чл.170 ЗЗД е императивна, определящо и правната последица от нейното нарушаване, а следващите действия на страните са без правни последици.

Поради несбъждане на вътрешно процесуалните условия евентуалните иски не следва да се разглеждат.

РЕШИ:

Приема за установено на осн. чл.170 ЗЗД, по иск предявен от „Т.Б. Д“ АД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. ****, представлявано от изпълнителните директори А.И.А. и М.Е.Г., чрез адв. Я.Н., вписан в Софийска адвокатска колегия, от Адвокатско дружество „К. и Г.“, с адрес за съобщения: гр. София, бул.****, офис 54-55, срещу „АС-С.“ ООД, ЕИК:****, гр. София, ул.“****, чрез адв.В. Й., гр.София, ул.“**** и „М.К.“ ЕООД, ЕИК: ****,гр.София, бул.“Цариградско шосе“, 7 км., ЗИТ, II корпус, 3 ет., чрез адв. М.П., правопремник на „Р.“ ЕООД,ЕИК:****, че ипотеката, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот срещу задължение за преустройство и цялостно изграждане на офисна сграда и задължение за построяване на обекти в нея, № 114, том XIV, рег. 16361, дело № 2520/2007 г. на нотариус И.Н., № 40 в регистъра на НК, вписан с вх.рег. № 623799 от 27.12.2007 г. като акт № 122, том 094 от 2007 г., книга „Договорни ипотeki“ но описа на Служба по вписванията - гр. София, върху имотите, описани в раздел II, т.8 и в раздел II, точки от 53 до 88. вкл. от горния нотариален акт, описани в т.5 от ИМ, и които имоти са подробно описани с актуални кадастрални данни по т.6 от ИМ е недействителна на основание чл.170 от ЗЗД, поради това, че съществува неизвестност относно обезпеченото вземане, както и относно сумата, за която се учредява ипотеката.

Решението подлежи на обжалване пред САС в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Софийски градски съд: _____