

РЕШЕНИЕ

№ 215

гр. Бургас, 03.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на четиринадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПАНАЙОТ СТ. АТАНАСОВ

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от ПАНАЙОТ СТ. АТАНАСОВ Търговско дело
№ 20212100900335 по описа за 2021 година

Делото е образувано по повод исковата молба на Т. В. К., А. В. К., Е. В. К. (Ю.), В. В. М., А. Н. К. (Т.), Р. В. В. (малолетен, действащ чрез родителите си С. и В. В.и) и Ч. Х. В., всички граждани на Р.Ф., с общ съдебен адрес в гр. София, срещу „Промосейл“ ЕООД, ЕИК 201766468, със седалище с. Шаново, Община Мъглиж, за приемане за установено, че ответникът не притежава ипотечно право по отношение на собствените на ишците недвижими имоти, представляващи самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 11538.4.12.2.51, 11538.4.12.2.52, 11538.4.12.2.143, 11538.4.12.2.172 и 11538.4.12.2.196, находящи се в сграда с идентификатор 11538.4.12.2, с адрес гр. Св. Влас, Община Несебър, местност „Ю.“ – под пътя, учредена с Нотариален акт № **/**.**.**** год., т. *, н. д. № **/**** год. на нотариус рег. № 208, поради нищожност на ипотеката за тези самостоятелни обекти като учредена не върху поединично определени имоти (чл. 166, ал. 2, ЗЗД); поради липса на данни за тъждество на имота (чл. 177, ЗЗД); поради учредяването ѝ при противоречие на императивни законови разпоредби (чл. 26, ал. 1, предл. първо, ЗЗД във вр. с чл. 49б и чл. 77, ЗКИР), както и поради накърняване на добрите нрави (чл. 26, ал. 1, предл. трето, ЗЗД).

С Определение № 67/09.02.2022 год., възоснова молба от 08.02.2022 год., делото е прекратено по отношение малолетния ищец Р. В., поради направен от него отказ от иска за притежавания самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.4.12.2.143.

По делото е депозирана и допълнителна искова молба от 04.03.2022 год.

С Определение № 316/19.05.2022 год. „Обединена българска банка“ АД, ЕИК

000694959, със седалище гр. София, е конституирана като трето лице помагач.

Ответникът оспорва иска като неоснователен, моли за отхвърлянето му и за присъждане на деловодните разноски; ангажира доказателства.

Третото лице помагач оспорва иска като неоснователен; ангажира доказателства.

Съдът, след запознаване със становищата на участниците в процеса, при съвкупна преценка на събрания по делото доказателствен материал, като съобрази приложимите нормативни разпоредби, намира за установено:

Видно от представените по делото нотариални актове, представляващи валиден титул за собственост по смисъла на чл. 18, ЗЗД, ищците са придобили правото на собственост върху апартаменти – самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 11538.4.12.2, находяща се в гр. Св. Влас, местност „Ю.“ – под пътя. Продавач-праводател по договорите за покупко-продажба е „Контракт Инвест“ ООД. С решение от 15.01.2021 г. по търг. д. № 27/2019 г. на БсОС това дружество е било обявено в несъстоятелност и е постановено прекратяване на дейността му.

С Нотариален акт № **/**.**.**** год., т. I, н. д. № **/**** г. на нотариус рег. № 208, „Контракт Инвест“ ООД е учредил в полза на „Обединена българска банка“ АД, за обезпечаване на вземанията ѝ по отпуснатите му от банката кредити, договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор 11538.4.12 и върху построената в него сграда на фаза груб строеж, с идентификатор 11538.4.12.2, съгласно издаденото Разрешение за строеж № 213/20.12.2006 г. В нотариалния акт е посочено, че разгънатата застроена площ на сградата възлиза на 8231.93 кв. м., а тя се състои от три сектора, на няколко нива, индивидуализирани по коти, описани са и формиращите я апартаменти, магазини и складове (според изготвена обяснителна записка).

Със Заповед № КД-14-02-50/20.01.2009 г. началникът на СГКК – Бургас е одобрил изменение на КККР на гр. Св. Влас, състоящо се в нанасяне на нови обекти в сграда с идентификатор 11538.4.12.2, собственост на „Контракт Инвест“ ООД, съобразно представените проекти за промяна. Част от тези нови обекти представляват жилищата, придобити от ищците в настоящия съдебен процес.

По делото е представено удостоверение от 23.09.2010 г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване“ с идентификатор 11538.4.12.2, издадено от Главния архитект на Община Несебър.

На основание писмен договор за цесия от 26.03.2021 г. „Обединена българска банка“ АД е прехвърлила на ответника „Промосейл“ ЕООД вземанията си по договора за банков кредит от 22.01.2009 год., с кредитополучател „Контракт Инвест“ ООД (в несъстоятелност), обезпечени с процесната договорна ипотека.

В обстоятелствената част на молбата са изложени твърдения за недействителност на ипотека, която не е учредена върху поединично определени имоти – чл. 166, ал. 2, ЗЗД;

липсват данни за тъждество на имота – чл. 177, ЗЗД; учредена е при нарушение на императивни законови разпоредби – чл. 49б и чл. 77, ЗКИР, както и при накърняване на добрите нрави – чл. 26, ал. 1, предл. трето, ЗЗД.

При така изложената фактическа и правна обстановка съдът намира установителния иск за неоснователен. В Нотариален акт № **/**.**,**** год. ясно и недвусмислено е обективизирана волята на ипотекарния длъжник за учредяване в полза на кредитора „Обединена българска банка“ АД на ипотека върху цялата изградена в груб строеж постройка в поземлен имот с идентификатор 11538.4.12, с разгъната застроена площ от 8231.93 кв. м., съгласно съставените разрешение за строеж и обяснителна записка. Общият брой на описаните обекти в сградата съвпада с броя на обектите по проектната документация, поради което не може да има съмнение или неяснота относно идентичността на постройката и на всички съставлящи я обекти (вж. Решение № 188/24.10.2014 год. по гр. д. № 424/2014 год. на III ГО на ВКС). От съдържанието на акта за договорна ипотека е видно, че волята на учредителя е за разпростиране на действието ѝ върху целия поземлен имот и върху цялата построената в него сграда, включваща различни видове самостоятелни обекти, предвид завършеността ѝ в степен на „груб строеж“ по см. на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ. Изискването на чл. 166, ал. 2 ЗЗД също е спазено, тъй като ипотека е учредена върху индивидуализирани съгласно издадената обяснителна записка недвижими имоти – жилища. На следващо място, учредяването на ипотека върху незастроен терен разпростира действието ѝ и върху бъдещите приращения, в т. ч. и върху новопостроени сгради (вж. Решение № 113/25.07.2014 г. по гр. д. № 4514/2013 г. на III ГО на ВКС). В процесния ипотечен акт ясно е посочено, че действието на вещната тежест се отнася за цялата сграда, построена на фаза „груб строеж“, и няма данни за един или повече самостоятелни обекти, изключени от обезпечението по волята на учредителя, за да се породят съмнение относно обхвата на вещната тежест. Предвид изложеното, съдът приема, че е налице яснота и несъмненост за предмета и обхвата на ипотека, т. е. липсва нарушение по чл. 166, ал. 2, ЗЗД (така и Решение № 385/08.05.2015 г. по гр. д. № 1069/2014 г. на ВКС).

Неоснователно е и възражението на ищците за неспазване изискванията на ЗКИР при учредяване на ипотека. Заповедта на началника на СГКК – Бургас, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Св. Влас, състоящо се в нанасяне на нови обекти в кадастралната карта, вкл. жилищата на ищците, е постановена на 20.01.2009 год. – преди учредяването на процесната ипотека на 27.01. с. г., но е влязла в сила след нея, с изтичане на 14-дневния срок за обжалване по чл. 54, ал. 6, ЗКИР и чл. 149, АПК. Този факт мотивира съда да приеме, че към 27.01.2009 год. КККР на гр. Св. Влас не е включвала самостоятелните обекти, собственост на ищците; за тези обекти не са били съставени схеми, които да бъдат отразени в нотариалния акт и представени в Службата по вписвания при НРС, съгл. императива на чл. 15 във вр. с чл. 6, ал. 3, ПВп.

Не е налице нищожност и на следващото въведено от ищците основание – поради неизвестност за тъждеството на имота (чл. 170, ЗЗД). Такава неизвестност в разглеждания казус не съществува, тъй като няма съмнение в идентичността на сградата (в нейната

цялост, с всичките ѝ самостоятелни обекти, от които е съставена), предмет на ипотеката. Евентуални следващи във времето промени по проекта на сградата също не водят до нищожност, защото правно релевантно е състоянието на ипотекирания обект към момента на учредяване на ипотеката. В процесния акт от 27.01.2009 г. ипотекираният обект е индивидуализиран в достатъчна степен, налице е яснота за разпростиране на действието по отношение цялата сграда (нито един от самостоятелните обекти в нея не е изключен от обхвата на ипотеката); извършеното вписване е надлежно, по партидата на собственика ѝ, поради което следва да се приеме, че ипотеката е противопоставима на всеки последващ приобретател на самостоятелни обекти от сградата.

Съдът намира за неоснователно и твърдението на ищците за нищожност на ипотеката поради накърняване на добрите нрави (чл. 26, ал. 1, предл. трето, ЗЗД). От момента на вписване на ипотеката за всяко трето лице е създадена възможност чрез справка по реда на Правилника за вписванията да установи вещната тежест върху постройката, т. е. била е надлежно гарантирана защитата за евентуалните бъдещи приобретатели на самостоятелни обекти в сградата. Волята на ищците е била да придобият правото на собственост върху обекти в сграда, цялостно обременена с надлежно учредена и вписана ипотека, която ипотека не противоречи на обществените норми за морал и добросъвестност. Владението на обектите, поддържането им от купувачите и заплащането на данъчните задължения за тях нямат отношение към действителността на ипотеката, поради което не може да се приеме, че са нарушени възприетите в Република България правила за добрите нрави.

Неоснователността на иска на предявените основания, както и прекратяването на делото по отношение ищеца Р. Васильев, налага уважаване молбата на ответника за присъждане направените деловодни разноски в размер от 9000 лева – платено адвокатско възнаграждение за един адвокат (чл. 78, ал. 3 и 4 и чл. 80, ГПК). Съдът намира за неоснователно възражението на ищеца по чл. 78, ал. 5, ГПК, тъй като посочената сума не е прекомерна, предвид броя на ищците, въведените от тях основания на иска и действителната фактическа и правна сложност на делото.

Мотивиран от изложеното, на основание чл. 235, ГПК,

Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на Т. В. К., род. на **.**.**** год.; А. В. К., род. на **.**.**** год.; Е. В. К. (Ю.), род. на **.**.**** год.; В. В. М., род. на **.**.**** год.; А. Н. К. (Т.), род. на **.**.**** год., и Ч. Х. В., род. на **.**.**** год., всички граждани на Р.Ф., с общ съдебен адрес гр. София, ул. „Цветна градина“ № 21, ет. 3, ап. 5 – адв. Борислав Господинов, против ответника „Промосейл“ ЕООД, ЕИК 201766468, със седалище и адрес на управление с. Шаново, Община Мъглиж, Област Стара Загора, ул. Х-259, за приемане за установено, че

ответното дружество не притежава ипотечно право по отношение на собствените на ищите недвижими имоти, представляващи самостоятелни обекти с идентификатори 11538.4.12.2.51, 11538.4.12.2.52, 11538.4.12.2.172 и 11538.4.12.2.196, разположени в сграда с идентификатор 11538.4.12.2, находяща се в гр. Св. Влас, Община Несебър, м. Ю. – под пътя, разположена в поземлен имот с идентификатор 11538.4.12, учредена с Нотариален акт № **/**.**.**** год., т. *, н. д. № **/**** год. на нотариус рег. № 208, поради нищожност на ипотеката за тези 4 самостоятелни обекти в сграда, като учредена не върху поединично определени имоти (чл. 166, ал. 2, ЗЗД), поради неизвестност за тъждеството на имота (чл. 170, ЗЗД), поради противоречие на закона (чл. 26, ал. 1, предл. първо, ЗЗД във вр. с чл. 49б и чл. 77, ЗКИР) и поради накърняване на добрите нрави (чл. 26, ал. 1, предл. трето, ЗЗД).

Решението е постановено при участие на „Обединена българска банка“ АД, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление гр. София, Район Триадница, бул. „Витоша“ № 89Б, в качеството на трето лице помагач.

УКАЗВА задължението на страните за отбелязване на настоящото съдебно решение в Службата по вписвания при НРС, след влизането му в законна сила.

ОСЪЖДА Т. В. К., род. на **.**.**** год.; А. В. К., род. на **.**.**** год.; Е. В. К. (Ю.), род. на **.**.**** год.; В. В. М., род. на **.**.**** год.; А. Н. К. (Т.), род. на **.**.**** год.; Ч. Х. В., род. на **.**.**** год., и малолетното дете Р. В. В., род. на **.**.**** год., действащ чрез родителите си-законни представители С. Р. В.а и В. Н. В., всички ищци граждани на Р.Ф., с общ съдебен адрес гр. София, ул. „Цветна градина“ № 21, ет. 3, ап. 5 – адв. Борислав Господинов, на основание чл. 78, ал. 3 и 4, ГПК, да заплатят на „Промосейл“ ЕООД, ЕИК 201766468, със седалище и адрес на управление с. Шаново, Община Мъглиж, Област Стара Загора, ул. Х-259, деловодни разноски в размер от 9000 (девет хиляди) лева.

Решението може да бъде обжалвано от страните по въззивен ред пред Апелативен съд – Бургас в 2-седмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____