

# РЕШЕНИЕ

№ 198

гр. гр.Н., 04.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Н., VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на седми юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Атанаска Д. Ганева  
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20212150101008 по описа за 2021 година

Предявен е положителен установителен иск за собственост с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, а при условията на евентуалност – осъдителен иск с правно основание чл. 72, ал. 1 от ЗС.

От ищите Н.М. и А.М. срещу „Х.“ АД са предявени иски с правно основание чл. 124 от ГПК, а при условията на евентуалност и по чл. 72 от ЗС. Ищите твърдят, че с нотариален акт от 06.06.2011г., придобили собствеността върху самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* в гр. Н., с адрес на имота к. к. „С.б.з.“, ет.\*, ап. \*\*, находящ се на ет. 3 в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, разположена в имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, посочена в документа площ – 52,13 кв. м., прилежащи части – 7,88 кв.м. от общите части в сградата, ниво: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: \*\*\*\*\*.13, \*\*\*\*\*.15, под обекта: \*\*\*\*\*.6 и над обекта: \*\*\*\*\*.22. Твърдят, че направили покупката, тъй като в нотариалния акт било вписано, че имотът не е обременен с тежести. Излагат, че извършили множество подобрения в апартамента, тъй като бил на груб строеж – поставяне на вътрешни врати, теракот и фаянс в баня, тераса, коридор, шпакловка и боядисване на стени, паркет, обзавеждане, вградена кухня. Сочат, че от покупката до момента държат и ползват имота в продължение на повече от 10 години. Излагат, че до 2018г. не предполагали, че е възможно да има друго фактическо положение. Твърдят, че през 2018г. разбрали, че спрямо продавача „С.б.“ ЕООД се води изпълнително дело от ответника и е наложена възбрана върху имота, тъй като имало учредена ипотека. Обръщат внимание, че по изпълнително дело № 1031/2013г. на ЧСИ Делян Николов били предприети изпълнителни действия, въпреки, че ищите подали жалби до съответните институции. В тази връзка сочат, че с Постановление за възлагане на недвижим имот от 19.11.2018г., постановено по изпълнителното дело (с отбелязване за влизането в сила на това постановление на 17.01.2020г.) процесният имот бил възложен по изпълнителното дело на ответното дружество. Сочат, че във връзка с това е насрочен въвод във владение срещу тях. Развиват съображения за осъществено от тях владение за период от над 10

години, в които ответникът не го оспорил, или нарушил. Твърдят, че ипотеката, от която се опитва да се ползва ответникът е унищожена, сключена при крайна нужда, заплаха и изнудване, поради което не може да породи стойност. С тези доводи молят да бъде установено спрямо ответника, че са собственици на имота – на основание давностно владение и покупко-продажба. При условията на евентуалност, ако не бъдат признати за собственици на имота, считат, че са извършили подобрения на стойност 30 000 лв., от които предявяват частичен иск за сумата от 10 000 лв., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба. Сочат, че с непрекъснато упражняване на фактическа власт върху имота са извършили множество подобрения и СМР, както следва: шпакловка и боядисване на стени на стойност за труд и материали – 9000 лв., поставяне на теракот и фаянс в баня, душ кабина и санитария, коридор и тераса, теракот и гранитогрес, замазка на под на стойност с труд и материали – 11 000 лв., поставяне на външна и вътрешни врати – за труд и материали 2000 лв. и поставяне на ламинат – за труд и материали – 1500 лв., монтаж и закупуване на кухня – 6500 лв. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се разноси.

В срока по чл. 131 от ГПК от ответника е подаден писмен отговор, с който предявените искове се оспорват. Изразява становище за нередовност на исковата молба. В тази връзка обръща внимание, че нотариалният акт на ищците не е оспорен, поради което не е ясно защо се позовават на давностно владение. Излага се, че ипотека в полза на ответника е вписана на 23.04.2010г., учредена от „С.б.“ ЕООД, а нотариалният акт на ищците е вписан на 07.06.2011г. Сочи се, че процесният недвижим имот е възбранен, а впоследствие – на 22.08.2016г. е описан и изнесен на публична продажба, като на 20.09.2018г. ответникът е обявен за купувач, а на 19.11.2018г. – издадено постановление за възлагане, влязло в сила на 17.01.2020г. и вписано на 06.03.2020г. Излага се, че от протокол за опис от 22.08.2016г. става ясно, че ищцата М. е присъствала по време на изпълнителното действие и е подписала протокола без възражения. Твърди се, че на 23.03.2018г. подала жалба срещу оценката на вещото лице, а на 25.01.2019г. обжалвала и постановлението за възлагане, като с влязло в сила определение на Окръжен съд Бургас жалбата била оставена без уважение. Развиват се съображения за надлежно придобито от ответника право на собственост по реда на чл. 173, ал. 1 от ЗЗД. Сочи се, че имотният регистър е публичен и небрежното отношение на купувачите им е попречило да установят факта на вписаната ипотека. Излага се, че съдебният изпълнител е извършил законосъобразни действия по смисъла на чл. 429, ал. 3 от ГПК. Обръща се внимание, че на 17.01.2020г. ответникът е придобил собствеността върху апартамента. Възраженията за унищожаваност на ипотеката се оспорват като направени от нелегимирана страна по смисъла на чл. 32, ал. 1 и ал. 2 и чл. 33, ал. 3 от ЗЗД. Относно придобиване на имота по давност на първо място се сочи, че ищците не са били недобросъвестни владетци. Сочи се, че не са били налице и предпоставките по чл. 70, ал. 1, изпр. 1 от ЗС за добросъвестно владение. Излагат се доводи, че с образуване на изпълнителното дело от ответника са предприети множество действия, с които многократно е прекъсвана давността. Акцентира се върху обстоятелството, че в периода 07.06.2011г. – 17.01.2020г. ищците са били собственици на имота по силата на нотариален акт за покупко-продажба, поради което придобиване въз основа на давностно владение би могло да стане единствено за периода след 17.01.2020г., от когато не са изтекли 5 или 10 години. По иска по чл. 72 ЗС се сочи, че за уважаването му е необходимо да се докаже, че ищците са извършили подобренията в заявения размер, че към момента на извършването им имотът не е бил тяхна собственост и че ответникът е бил титуляр на правото към този момент. Обръща се внимание, че за основателност на искането подобренията е следвало да се извършат след 17.01.2020г. Ответникът

твърди, че всички тези подобрения са били налични към 22.08.2016г. – към момента на изготвяне на протокола за опис и са взети предвид от вещото лице при изготвената оценка на имота. Акцентираща се върху обстоятелството, че ищците посочват произволни суми за подобренията. От съда се иска да отхвърли исквете. Претендират се разноси.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК:

В доказателствена тежест на ищците е да докажат, че на 06.06.2011г. по силата на договор за покупко-продажба са придобили собствеността върху имота. По предявеното основание за собственост върху имота - придобивна давност, в тяхна доказателствена тежест е да докажат, че са осъществявали непрекъснато владение върху имота спрямо ответника. В доказателствена тежест на ответника по този иск е да докаже, че е придобил собствеността на соченото от него правно основание – Постановление за възлагане от 19.11.2018г., влязло в сила на 17.01.2020г.

Видно от нотариален акт от 06.06.2011г. (на л. 8 – л. 10 от делото) на същата дата Н.М. и А.М. придобили (чрез покупко-продажба от „С.б.“ ЕООД) собствеността върху самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* в гр. Н., с адрес на имота к. к. „С.б.з.“, ет. \*, ап. \*\*, находящ се на ет. 3 в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, разположена в имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, посочена в документа площ – 52,13 кв. м., прилежащи части – 7,88 кв.м. от общите части в сградата, ниво: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: \*\*\*\*\*.13, \*\*\*\*\*.15, под обекта: \*\*\*\*\*.6 и над обекта: \*\*\*\*\*.22. По делото няма спор, че въз основа на този нотариален акт ищците получили и владението върху имота.

От нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 33, том IV, рег. № 3234, нот. дело № 624/2010г. на нотариус Стоян Ангелов (на л. 112 – л. 115 от делото) се установява, че „С.б.“ ЕООД учредило в полза на ответника „Х.“ АД договорна ипотека върху недвижими имоти, сред които самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* в гр. Н. (т. 3.5 от нотариалния акт). Във връзка с образувано впоследствие изпълнително дело от „Х.“ ЕАД, а именно ИД № \*\*\*\*\* по описа на ЧСИ Делян Николов, на 19.11.2018г. било издадено Постановление за възлагане на недвижим имот вх. рег. № \*\*\*\*\* по описа на СВ гр. Н. (на л. 116 от делото), с което самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* в гр. Н. бил възложен на „Х.“ ЕАД.

Следователно ищците се легитимират като собственици с нотариален акт от 06.06.2011г., а ответника с Постановление за възлагане, вписано на 06.03.2020г. В практиката на ВКС е възприето разбирането, че публичната продажба е способ за принудително изпълнение на паричното изпълняемо право, а постановлението за възлагане представлява едностранен властнически акт на изпълнителния орган, с който приключва продажбата и поражда вещноправни последици. Влязлото в сила постановление прехвърля върху купувача от продавача правата, които длъжникът е имал върху продадения имот към момента на възбраната. В този смисъл Решение № 120 от 04.10.2021г. по гр.д. № 3521/2019г. по описа на IV гр. о. на ВКС.

Налага се извод, че с оглед наличното основание за придобиване на собствеността върху процесния имот, към момента именно ответникът е негов собственик и придобивното основание на ищците е загубило действието си (с влизане в сила на постановлението за възлагане на 17.01.2020г., което не е спорно между страните). Ето защо те няма как да бъдат признати за

собственици на имота на основание договор за покупко-продажба, тъй като след сключването му е постановен друг акт с вещнопрехвърлителен ефект, по силата на който собствеността е преминала към ответника.

В случая не се доказват твърденията на ишците, че ипотеката, въз основа на която е реализирана публична продажба на имота, е сключена при крайна нужда, заплаха и изнудване. Това е така, тъй като тези твърдения на ишците не се подкрепят от ангажирани от тях доказателства. Следва да се посочи, че твърдяната от процесуалния представител на ишците за пръв път в съдебното заседание от 07.06.2022г. нищожност на договора, освен, че няма как да бъде разгледана (поради непредявяване с исковата молба), не може да се установи от сочените от пълномощника твърдения, тъй като неусвояването на суми по договор за заем не е основание за неговата нищожност, а представлява единствено неизпълнение на договора от една от страните, което обаче е въпрос, свързан с отношенията между тях („Х.“ АД и „С.Б.“ ЕООД) и не може да бъде повдиган в настоящото производство, още повече при образувано изпълнително производство за събиране на сумите по заема, обезпечен с ипотека върху спорния имот.

Съдът намира за недоказано и алтернативното основание, на което ишците претендират придобиване на имота, а именно: давност. От една страна в периода от 06.06.2011г. до 17.01.2020г. ишците са били собственици на имота на основание договор за покупко-продажба, поради което за този период те обективно няма как да са изявили волята си срещу действителния собственик на имота, да го третират като свой. На практика не е било възможно ишците да придобият по давност имот, който притежават на друго основание. Освен това, съобразно трайната практика на ВКС (Решение № 204 от 19.10.2017г. по гр.д. № 4806/2016г. по описа на IV гр. о. на ВКС) ипотеката от една страна е право на кредитора да иска от всички трети лица да се въздържат от въздействия върху имота и има абсолютен характер, от друга то е съчетано с привилегия да се удовлетвори по предпочитание от цената на имота, която има процесуален характер. Титулярът на това право не владее ипотекарния имот, владее го друг - собственикът който го е ипотекирал, респективно този, който след учредяване на ипотеката го е придобил. В чиито и ръце да се намира имотът е подчинен на кредитора с цел да бъде удовлетворен за вземането си. Ипотечното право съпътства правото на собственост върху ипотекирания имот - тежи върху него. Ипотеката е акцесорно право, добавено към вземането, като вписването дава на ипотеката гласност по отношение на третите лица. Уредената в закона защитна функция на ипотеката обуславя извода, че същата следва имота, когато е учредена от един собственик, а по късно имота е придобит от друго лице на оригинално правно основание – придобивна давност, тъй като няма как да се погасят ипотечните права на ипотекарните кредитори без същите да са удовлетворени. Ето защо дори и евентуалното придобиване на имота по давност (каквото не е налице в настоящия случай) не би променило извода, че с влизането в сила на Постановлението за възлагане е настъпил вещнопрехвърлителен ефект и правото на собственост върху имота е преминало в полза на ответника.

С оглед всичко изложено до тук съдът намира, че предявеният иск за собственост е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По предявения иск в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 72, ал. 1 от ЗС:

В доказателствена тежест на ишците е да докажат, че са владели цялата вещ – самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*, отричайки правата ответника и на правно основание, годно да ги направи собственици, без да знаят, че праводателят им не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена. Следва да докажат извършването на твърдените в

исковата молба подобрения, стойността им и увеличената стойност на имота.

С оглед отхвърляне на главния иск се е събднало основанието за разглеждане на евентуалния. В случая от ищите се претендират конкретни подобрения, направени (според техните твърдения) преди 22.08.2016г., а именно: шпакловка и боядисване на стени на стойност за труд и материали – 9000 лв., поставяне на теракот и фаянс в баня, душ кабина и санитария, коридор и тераса, теракот и гранитогрес, замазка на под на стойност с труд и материали – 11 000 лв., поставяне на външна и вътрешни врати – за труд и материали 2000 лв. и поставяне на ламинат – за труд и материали – 1500 лв., монтаж и закупуване на кухня – 6500 лв. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Следва да се обърне внимание, че по образуваното изпълнително дело на 22.08.2016г. бил изготвен протокол за опис на недвижимо имущество (на л. 117 – л. 118 от делото), видно от който към тази дата самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\* се намирал в следното състояние: с метална входна, блиндирана входна врата, врати на санитария възел – алуминиеви с ПВЦ, дограма – ПВЦ, със стъклопакети, подови настилки – фаянс и ламинат, стени – измазани и боядисани, кухненски бокс с оборудван кухненски модул, санитарен възел – стандартно оборудван, с фаянс и душкабина. Ето защо очевидно описаният по този начин имот е оценен от вещо лице (чл. 485 ГПК) и впоследствие за него са постъпили наддавателни предложения (протокол на л. 33 – л. 34 от делото), като е предложена цена от 46 000 лв. от ответника.

Следователно, противно на твърденията в исковата молба, ищите не са извършили подобренията в качеството си на добросъвестни владетци на имота по смисъла на чл. 72 ЗС, а в качеството си на собственици, и фактическият състав на предявения иск не е налице (не се доказва ищите да са придобили имота без да знаят, че праводателят им не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена – точно обратното, ищите са придобили имота от собственик и при спазване на предвидената форма). Т.е. с оглед изяснения характер на ипотеката, преди преминаването на собствеността към ответника ищите са били собственици на имота на годно правно основание. Те са владетци на имота (а не собственици) от датата на настъпване на вещнопрехвърлителния ефект на постановлението за възлагане (влизането му в сила по арг. от 496, ал. 2, изр. 1 ГПК), т.е. от 17.01.2020г. По делото не са изложени твърдения, респ. не са ангажирани доказателства, че след тази дата ищите са правили подобрения в имота в качеството си на „владетци“, поради което предявеният иск по чл. 72 ЗС е неоснователен и следва да бъде отхвърлен. Тук е моментът да се посочи, че съобразно трайната практика на ВКС (Определение № 43 от 23.01.2020г. по ч.т.д. № 84/2020г. по описа на I търг. отделение) разпоредбата на чл. 177 ал. 1 ЗЗД съдържа привилегия за собственик на продаден ипотекиран имот, който не е лично задължен по обезпеченото вземане (какъвто е настоящият случай), като ищите са имали възможност да се удовлетворят предпочитателно за извършените в имота необходими разноси и увеличението на стойността му, което се дължи на техни полезни разноси (по подобрения) – от цената на продадения имот (в която са калкулирани и подобренията съобразно посоченото по-горе).

С оглед изложеното и евентуалният иск с правно основание чл. 72, ал. 1 ЗС следва да бъде отхвърлен. При неоснователност на иска не следва да бъде обсъждан неговият размер, вкл. и заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза (на л. 164 – л. 172).

При този изход на спора на страните не следва да се присъждат разноси, тъй като на ищите не се дължат, а от ответника не се представени доказателства за направени разноси.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Н. В. М., гражданка на Р.Ф., родена на \*\*\*\*\*, с паспорт № \*\*\*\*\* и А. К. М., гражданин на Р.Ф., роден на \*\*\*\*\*г. в гр. М., с паспорт № \*\*\*\*\* , срещу „Х.“ ЕАД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. Л. № \*, ет. \* , положителен установителен **иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК** за признаване за установено, че ищите са собственици въз основа на договор за покупко-продажба от 06.06.2011г., евентуално въз основа на придобивна давност, на следния недвижим имот: **самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Н., с адрес на имота к. к. „С.б.з.“, ет. \*, ап. \*\*, находящ се на ет. 3 в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, разположена в имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, посочена в документа площ – 52,13 кв. м., прилежащи части – 7,88 кв.м. от общите части в сградата, брой нива на обекта: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: \*\*\*\*\*.13, \*\*\*\*\*.15, под обекта: \*\*\*\*\*.6 и над обекта: \*\*\*\*\*.22.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Н. В. М., гражданка на Р.Ф., родена на \*\*\*\*\*, с паспорт № \*\*\*\*\* и А. К. М., гражданин на Р.Ф., роден на \*\*\*\*\*г. в гр. М., с паспорт № \*\*\*\*\* , срещу „Х.“ ЕАД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. Л. № \*, ет. \* , **иск с правно основание чл. 72, ал. 1 от ЗС – за присъждане на сумата от 10 000 лв.**, частично от цялата дължима сума – 30 000 лв., представляваща сбор от заплатените суми за извършени подобрения и СМР в самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*, както следва: шпакловка и боядисване на стени на стойност за труд и материали – 9000 лв., поставяне на теракот и фаянс в баня, душ кабина и санитария, коридор и тераса, теракот и гранитогрес, замазка на под на стойност с труд и материали – 11 000 лв., поставяне на външна и вътрешни врати – за труд и материали 2000 лв. и поставяне на ламинат – за труд и материали – 1500 лв., монтаж и закупуване на кухня – 6500 лв., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба – 06.08.2021г., до окончателното плащане.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Н.: \_\_\_\_\_