

# ПРОТОКОЛ

№ 37

гр. Благоевград, 01.02.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ДЕСЕТИ СЪСТАВ**, в публично заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анета Илинска

при участието на секретаря Теофания Лазова

Сложи за разглеждане докладваното от Анета Илинска Търговско дело № 20221200900111 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 11:00 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ Н.Р.У. – редовно призован, не се явява. Вместо него се явява адв. С. С., с пълномощно по делото.

ЗА ОТВЕТНИКА „ГБ-БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЙВИДС“ ЕООД – редовно призован, чрез залепване на съобщение по чл. 47 ГПК.

ЗА ОТВЕТНИКА „УниКредит Булбанк“ АД – редовно призован, се явява адв. Т. Н., с пълномощно по делото.

АДВ. С. – Да се даде ход на делото.

АДВ. Н. – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешно съдебно заседание, и

## О П Р Е Д Е Л И:

### ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

АДВ. С. - Поддържам исковата молба и приложените към доказателствата, които са приети с определението.

АДВ. Н. - Оспорвам иска. Считам, че делото е изяснено от фактическа страна и единствено е налице спор по правото, който е висящ по много подробни дела, по който моля да се произнесете с решението.

АДВ. С. - Имаме указание от съда да представим документи, тъй като купувачите са двама Ний Уорд и неговата съпруга М.К., която е починала, да представим документ за наследници. Ако съдът счете и ако ответната страна не прави възражение и признае това обстоятелство, мисля, че може да се гледа делото. Ако обаче съдът прецени, с оглед изясняване на правосубектността на активната легитимация на страните, е необходимо това

удостоверение, моля да ни дадете срок да го представим, тъй като процедурата по удостоверяване на наследниците на починало лице, което не е оставило завещание е доста сложен и обемен процес. Оказва се, че в условията на оставено завещание то се депозира със съответния регистрационен номер в Кралство Великобритания и от там може да се извади такова удостоверение. Починалата М.К. не е оставила завещание доколкото зная от моя доверител. На места в Англия някои местни власти имат служби сходни на нашата служба ГРАО, от където могат да се извадят такива удостоверения. Моят клиент е проверил и за съжаление в местната администрация, където е неговото местожителство, такива регистри не се водят. При това положение единствения вариант е с така наречената клетвена декларация, който той трябва в присъствие на свидетели, да предостави пред нотариус, съответно да бъде снабдено с апостил, който апостил да бъде легализиран, съответно документа преведен, което изисква технологично време.

АДВ. Н. - По делото има доказателства за брака на Н.У. и починалата ищца, за нас няма съмнение, че е нейн наследник. Искът е от такова естество, че няма възможност ипотеката, която е единна, да бъде валидна само по отношение на евентуални други наследници на починалата ищца, каквито доколкото разбираме няма, поради което признавам ще ищецът е легитимиран да води делото по отношение на цялата ипотека.

Аз считам, че безспорни са обстоятелствата за учредяването на ипотеката от ответника „ГБ-БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЙВИДС“ ЕООД, нейното вписване, след това учредяването на правото на строеж в полза на ищите, след това подновяване на ипотеката в законовия срок. Възниква единствено спорния въпрос дали тази ипотека запазва действието си, при положение, че към момента на построяването на имота в груб строеж той вече е бил собственик. След ипотеката е построен груб строеж, дали тази ипотека запазва действието си след като от този момент всъщност собствеността възниква в лицето на ищите.

АДВ. С. – Ние признаваме подновяването на ипотеката. В рамките на отделяне на спорното и безспорното, колегата не оспори представените от нас нотариалните актове, както и Акт 14 и акт 15 не се ги оспорва.

АДВ. Н. – Очевидно е, че сградата е построена след учредяване на ипотеката, по това нямаме никакъв спор.

#### ДОКЛАД НА СЪДА:

От страна на ищеца по делото е депозирано Удостоверено копие на вписване в изпълнение на Закона за ражданията и смъртните случаи от 1953 г., оригинал и копие с апостил в превод.

Постъпило е и Заверено копие на вписване на брака съгласно Закона за брака 1949, оригинал и копие с апостил в превод.

СЪДЪТ извършва констатация на верността между представения оригинал и копия от документите.

След извършената констатация ВРЪЩА оригиналите на пълномощника на

ищеца.

На 22.01.2024 г. е Постъпило Удостоверение изх. № 15896/27.11.2023 г. от ЧСИ Ш. Д..

СТРАНИТЕ /поотделно/ -Да се приемат писмените доказателства.

На основание чл. 375 ГПК, съдът извърша устен доклад по делото, както следва:

**1. Обстоятелства, от които произтичат претендираните права и възражения:**

Производството по делото е образувано по подадена искова молба от Н.Р.У., \*\*\*\* гражданин, роден на \*\*\* г. в Н. против „ГБ-БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЙВИДС“ ЕООД, ЕИК 160055625, със седалище и адрес на управление гр. Банско, ул. Капитан Петко Войвода“ № 3, представлявано от Н.П.Х. и „УниКредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536, със седалище и адрес на управление гр. София, район Възраждане, пл. Света Неделя № 7, представляван от Ц.М. и А. Т.

Твърди се в исковата молба, че през 2007 г. ищецът и неговата съпруга (починала през \*\* г.) сключват с първия ответник два отделни договора за покупко-продажба на правото на строеж на два недвижими имота, съставляващи апартаменти в жилищен комплекс за сезонно ползване с наименование „Сейнт Дейвиде“ в гр. Банско.

Посочва се, че ищецът внася исковите като изключителен собственик на двете жилища: половината от всеки апартамент той е придобил по силата на правната сделка, а останалата 1/2 идеална част, като наследник на починалата му съпруга.

Твърди се, че с Договор за продажба на право на строеж върху недвижим имот и строителство, сключен в нотариална форма с нотариален акт № \*\*, том \*\*, рег.№ \*\*, дело № \*\*от \*\* г. по описа на нотариуса първият ответник продава на купувачите безсрочното право на строеж за построяването на Апартамент №\*\* - находящ се на втория етаж на сградата, със застроена площ на апартамента от 34.02 кв.м., състоящ се от: коридор, баня с тоалетна, дневна с кухня и балкон, при съсед: коридор, външна стена от две страни и Апартамент \*\*, ведно е 0.43 %, съответни на 7.84 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж на сградата, съгласно одобрен архитектурен проект от 08.02.2007 г., за сумата от 22 081.04 евро. Посочва се, че в нотариалния акт е вписано задължението на първия ответник да изгради и предаде обекта, за който продава правото на строеж, за цената от 33 121,56 евро с ДДС в уточнена между страните степен на завършеност на жилището в срок до 31 май 2008 г. Уточнени са размерите и сроковете за плащане на дължимите от купувачите суми.

Твърди се, че с Договор за продажба на право на строеж върху недвижим имот и строителство, сключен в нотариална форма с нотариален акт № \*\*, том \*\*, рег.№ \*\*, дело № \*\*\*от \* г. по описа на нотариуса първият ответник продава на купувачите безсрочното право на строеж за построяването на Апартамент № \*\* - находящ се на втория етаж на сградата, със застроена

площ на апартамента от 34.02 кв.м., състоящ се от: коридор, баня с тоалетна, дневна с кухня и балкон, при съсед: коридор, Апартамент \*\* и две външни стени, ведно е 0.45 %, съответни на 8.16 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж на сградата, съгласно одобрен архитектурен проект от 08.02.2007 г., за сумата от 24 652.68 евро. Сочи се, че в нотариалния акт е вписано задължението на първия ответник да изгради и предаде обекта, за който продава правото на строеж, за цената от 36 979,02 евро с ДДС в уточнена между страните степен на завършеност на жилището в срок до 31 май 2008 г. Уточнени са размерите и сроковете за плащане на дължимите от купувачите суми. За обезпечаване на дължимите суми е учредена законна ипотека в полза на първия ответник.

Посочва се, че в изпълнение на задълженията си по договора първият ответник е извършил необходимите строителни работи като на 03.12.2007 г. се съставя Акт за приемане на конструкцията (Акт № 14), на 09.03.2009 г. се съставя Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (Акт № 15), а въвеждането му в експлоатация се извършва след година и половина с Удостоверение №43/15.09.2010 г. (Акт№ 16).

Твърди се, че уговорените суми за закупуване правото на строеж и за построяването и извършването на довършителните работи са платени на първия ответник изцяло и в срок.

Посочва се, че имотите са изградени напълно, владението им е предадено на купувачите, като жилищата са се ползвали първоначално от двамата съпрузи, а понастоящем - само от ищеца.

Сочи се, че след изграждането и нанасянето в КККР Апартамент \*\* е с идентификатор \*\*\* а Апартамент\*\* е с идентификатор \*\*\*.

Твърди се, че през лятото на 2015 г. ищецът научава, че срещу апартаментите му се предприемат действия за принудително отчуждаване от съдебен изпълнител. Той възлага на адвокатска кантора да проучи правния статус на жилищата, които притежава. След извършване на съответните справки се установява следното:

Седмица преди възмездното и безсрочно учредяване на правото на строеж върху апартаменти \*\*\* и \*\* по силата на посочените по-горе сделки, обективирани в двата нотариални акта, между първия и втория ответник е сключен Договор за банков кредит № 278/09.10.2007 г. По силата на този договор вторият ответник (кредитор) е предоставил на първия ответник (кредитополучател) инвестиционен кредит за довършване строителството на комплекса за отдих „Сейнт Дейвиде”, в който се намират двата притежавани от ищеца апартамента, в размер на до 3 000 000 евро и револвиращ кредит в размер до 450 000 евро.

Установило се, че за обезпечаване на отпуснатия банков кредит между двамата ответници е сключен договор, обективиран в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с № \*\*, том \*, рег. № \*\*, дело № \*\*от \*\* г. по описа нотариус С. К., с № 505 в Регистъра на нотариалната камара с район на действие районен съд - гр. Разлог, вписан като акт № \*\*, том \*\*\* за \*\*г. в

Службата по вписванията, гр. Р.. Посочва се, че в цитирания договор първият ответник учредява в полза на втория ответник договорна ипотека върху притежавания от него поземлен имот № \*\*\* ведно с правото на строеж върху мястото, включващо правото да се построи Жилищен комплекс за сезонно ползване „Сейнт Дейвиде” с посочени застроена и разгърната застроена площи, съгласно одобрен архитектурен проект от 24.11.2006 г. от община Банско и Разрешение за строеж № 384/24.11.2006 г., заедно с обектите, от които се състои комплексната сграда, изброени изчерпателно, включително притежаваните понастоящем от ищеца жилища: Апартамент \*\* (стр. 5 на акта, трети абзац отгоре) и Апартамент \*\* (стр. 6 на акта, трети абзац отгоре).

Установило се, че погасителните плащания по договора за кредит са били прекратени без той да бъде изплатен изцяло от първия ответник, вследствие на което вторият ответник е предприел процедура по чл. 417 от ГПК. Същият е внесъл в районен съд - Разлог заявление по чл. 417 от ГПК, въз основа на което е образувано гр.д. № 678/2014 г. по описа на съда. На база това заявление Районният съдия е издал заповед за незабавно изпълнение на парично задължение и е издал изпълнителен лист.

Установило се, че вторият ответник е внесъл издадения в негова полза изпълнителен лист срещу първия ответник в кантората на ЧСИ Ш. Д. с рег. № 796 с район на действие Окръжен съд - Благоевград. Съдебният изпълнител е образувал изпълнително дело № 20147960400478 по описа на своята кантора. Сочи се, че в производството по това изпълнително дело вторият ответник е поискал да се изнесат на публична продан отделни недвижими имоти, попадащи според него в обхвата на съставения между двамата ответници ипотечен договор. По повод на това искане частният съдебен изпълнител е предприел действия за изнасяне на публична продан на част от намиращите се в комплекса недвижими имоти, в това число и двата апартамента на ищеца.

Посочва се, че към момента производството по изпълнителното дело е висящо и съдебният изпълнител периодично предприема действия за продажба на двата апартамента в редуващи се една след друга публични продажби.

Сочи се, че от изложените по-горе факти и обстоятелства, както и от приложените към исковата молба писмени доказателства се установява, че вторият ответник, въз основа на сключения договор за банков заем и учредената в негова полза договорна ипотека на 10.10.2007 г., заявява претенция за съществуване в негова полза на ипотечно право върху апартаменти С23 и С33, собственост на ищеца и е поискал изнасянето им на публична продан от ЧСИ.

Счита, че претенцията на втория ответник към правната сфера на ищеца е неоснователна, за което се излагат следните съображения:

Счита, че уговореното между двамата ответника в договора за ипотека, обективиран в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с № \*, том \*, рег. № \*\*, дело № \*\*от \*\* г. по описа нотариус С. К. е непрецизно и неточно поради това, че не се уточнява каква сума по разплащането на заема, свързан с договорната ипотека, е осигурена от ипотеката върху двата имота

на ищеца.

От една страна законът посочва, че ипотека може да бъде учредена само върху недвижим имот, т.е. върху вещь, която съществува към момента на сключването на договора, както в обективната действителност, така и в правния мир (чл. 149, ал. 1; чл. 166, ал. 2; чл. 167, ал. 3 ЗЗД). Твърди, че валидна ипотека върху несъществуваща недвижимая вещь няма как да бъде учредена.

От друга страна посочва, че е ноторно известно, че правото на строеж, като ограничено вещно право (по смисъла на чл. 55 ЗС) възниква по силата на неговото учредяване от собственика на земята в полза на трето лице в съответствие с разпоредбата на чл. 63 от ЗС. Сочи се, че право на строеж като ограничено вещно право, което да е притежание на собственика на поземления имот, е невъзможна правна конструкция. Собственикът на земята няма включено в своя патримониум право на строеж, а правото да застрои собствения си имот и да стане собственик на построеното по силата на приращението (чл. 92 ЗС), като елемент от правото на ползване на собствената вещь - земята. Сочи се, че погледнато от тази гледна точка първият ответник със сключването на договора за ипотека е учредил действителна ипотека единствено върху поземления имот. Бидейки собственик обаче на земята, в който е проектирано да се изгради курортен комплекс „Сейнт Дейвиде“, той е в правото си да уговори учредяването на ипотека върху бъдещите обекти, включени в комплекса - апартаменти, заведения за обслужване, басейни и пр.

Твърди се, че ипотекирането на обектите, които са включени в одобрен архитектурен проект и предстои да бъдат построени, съставлява учредяване на ипотека под условие.

Точно такъв е правният ефект от сключения пред нотариус С. К. договор за учредяване на договорна ипотека.

На второ място се посочва, че формираната вече трайна съдебна практика на Върховния касационен съд ясно и непротиворечиво е формулирала вида и обхвата на условията, които трябва да се сбъднат, за да е налице валидна ипотека върху недвижим имот, която не е съществувала при сключването на договора за учредяване на ипотека.

Посочва се, че първото условие е обектът да е действително построен. Ефектът на нововъзникнал, построен в степен „груб строеж“ обект е постигнат тогава, когато е съставен Акт № 14 за приемане на конструкцията на строежа.

Второто условие е новопостроеният обект да е изграден в съответствие с одобрените строителни книжа, т.е. да съответства на обекта, който е бил включен в обхвата на ипотека под условие.

Третото условие е собственикът на новопостроения обект да е същият, който е сключил договора за установяване на ипотека под условие.

Посочва се, че съгласно действащата правна уредба е възможно да бъде учредена ипотека с модалитет върху собствен терен, който подлежи на

застрояване, от неговия собственик - при условие, че бъдещата вещ, по отношение на която се учредява ипотеката, възникне, тя е идентична с проектната вещ и е собственост на лицето, което е учредило ипотеката (за разлика от чл. 32 ЗПИ отм., забранявал въобще учредяване на ипотека върху бъдещи недвижими имуществата).

На трето място се сочи, че в конкретния казус собственикът на поземления имот е установил (на 10.10.2007 г.), че желае възникването на валидна ипотека върху двата процесии имота в полза на втория ответник, след което на 16.10.2007 г. е учредил възмездно и безсрочно („продал“) на ищеца и на неговата съпруга правото да построят и да станат собственици на апартаменти \*\* и \*\*\* Именно в полза на ищите е възникнало правото на собственост върху имотите, когато те са били изградени (м. декември 2007 г.) - в този момент закупеното от тях ограничено право на строеж се е превърнало в право на собственост. Така при възникването на обектите правото на собственост принадлежи на трети липа - ищите, а не на сключилия договора за установяване на ипотека под условие.

За пълнота уточняват, че ипотечното право на втория ответник в анализирания случай ще възникне от момента на построяването на сградата и от този момент кредиторът ще има правото да иска удовлетворяване на претенцията си чрез насочване на принудително изпълнение върху обектите, съдържащи се в нея. Не се твърди, че подобно условие би се отразило на действителността на договора за ипотека, тъй като законът не установява изрична забрана за учредяване на ипотека с модалитети. Целта на нормата на чл. 167, ал. 3 ЗЗД е да не се увреждат интересите на действителния собственик на имота, върху който се учредява ипотеката и да не бъде ипотекиран чужд имот без съгласието на неговия собственик. А след като самият собственик на терена, върху който предстои да бъде извършено строителство, въз основа на надлежно одобрен инвестиционен проект е изразил съгласие построеното да служи за обезпечение на кредитора, интересите му няма да бъдат увредени и целта на посочената норма ще бъде постигната.

Сочи се, че ипотеката обаче ще произведе действие след създаването на вещта, т.е. при условие, че вещта бъде създадена и правото на собственост върху нея принадлежи на лицето, което е учредило ипотеката.

Посочва се, че изискването на чл. 167, ал. 3 ЗЗД касае принадлежността на правото на собственост върху вещта към момента, в който ипотеката ще произведе действие.

Възприемането на теза, недопускаща ипотекиране на приращения в собствен терен, ще бъде неправилно и би означавало намеса в свободата на договаряне за модалитет, който не уврежда нито собственика на имота, нито трети лица, тъй като ако към момента на построяването сградата не е собственост на лицето, което е учредило ипотеката, ипотечното право няма да възникне.

Посочва се, че следователно и съобразно приетото за установено, след като при възникването на вещта към 03.12.2007 г., когато е издаден акт. обр. 14, процесният апартамент вече е собственост на суперфициарите /сега - в лицето

на ищеца/, то тези имоти са извън обхвата на учреденото ипотечно право в полза на банката - ответник и не може да бъде обект на изпълнение като част от реалното обезпечение, дадено в полза на ипотекарния кредитор.

Твърди се, че не се е сбъднало условието към момента на възникване на вещта учредилият ипотеката длъжник да е неин собственик по силата на приращение върху терена, защото акт обр. 14 за установяване годността на строежа и за завършването на сградата в груб строеж следва учредяването на вещното право на строеж и прехвърлянето му в полза на ищеца.

Отправено е искане да се постанови решение, с което да се признае за установено, че в полза на втория ответник не съществува ипотечно право въз основа на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с № \*\*, том \*\*, рег. № \*\*, дело № \*от \*\*г., вписан като акт № \*\*, том \*\*ЗА \*\*\* г. в СВ - Разлог, с длъжник „ГБ- БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЙВИДС“ ЕООД, ЕИК 160055625, ВЪРХУ:

- САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор № \*\*\*, с адрес на имота: гр. Б., м. „\*\*“, ет. \*, ап. \*, който се помещава в сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\* по ККР, одобрени със Заповед РД-18- 81/10.12.2009 г. на ИД на АГКК, с предназначение на самостоятелния обект — жилище, апартамент, брой на нивата - 1, с площ от 34,02 кв.м, прилежащи части съответни на 7,84 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - \*\*\*; под обекта-\*\*\*; над обекта \*\* и
- САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор № \*\*, с адрес на имота: гр. Б., м. „\*\*“, ет. \*, ап. \*\*, който се помещава в сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\* по ККР, одобрени със Заповед РД-18- 81/10.12.2009 г. на ИД на АГКК, с предназначение на самостоятелния обект — жилище, апартамент, брой на нивата - 1, с площ от 34,02 кв.м, прилежащи части съответни на 8,16 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - \*\*; под обекта-\*\*\*; над обекта \*\* поради противоречие с нормата на чл. 167, ал. 3 от ЗЗД - липса на идентичност между лицето, подписало договора за установяване на ипотека върху двата апартамента под условие и лицата, които са собственици на обектите при тяхното възникване /построяване./

В заканаустановения срок от страна на ответника „УниКредит Булбанк“ АД е депозиран писмен отговор, в който се посочва, че искът за установяване на несъществуването на ипотечното право на банката е допустим.

Посочва се, че защитата на ищеца се е съобразила с постановените от ВКС четири решения за обезсилване на инстанционните решения по исковете на други собственици на имоти в същата сграда и сега петитумът на иска е разбираем и ненуждаещ се от уточняване. Както приема ВКС в последното от серията решения за обезсилване по т.д. №1706/2020 г. „Ищецът твърди, че като сключен в нарушение на чл.167, ал.2 ЗЗД - за ипотекиране на недвижим имот, който към момента на възникването му е бил собственост на лице,

различно от лицето, учредило ипотеката, договорът за ипотека се явява нищожен. Тези твърдения по същество са свързани с оспорване разпростирането на действието на ипотеката върху притежавания от него имот по смисъла на чл.173 ал.1 ЗЗД.“

Въпреки принципната допустимост на иска, моли съдът да прецени дали той е допустим в частта относно идеалната част на Мария Катермол.

Посочва се, че в исковата молба ищецът Н.Р.У. твърди, че той и неговата съпруга М. К., починала през \*\* г., са сключили с ответника „ГБ-БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЙВИДС“ ЕООД два отделни договора за продажба на правото на строеж на два недвижими имота, съставляващи апартаменти в жилищен комплекс за сезонно ползване с наименование „Сейнт Дейвидс“ в гр. Банско. В подкрепа на това си твърдение ищецът представя като писмени доказателства два нотариални, чиято истинност не се оспорва.

Посочва се, че ищецът предявява исквете „като изключителен собственик на двете жилища: половината от всеки апартамент той е придобил по силата на правната сделка, а останалата 1/2 идеална част, като наследник на починалата му съпруга“ като в подкрепа на това си твърдение ищецът е представил като писмени доказателства копие от вписване на брак и смъртен акт, удостоверяващ смъртта на съпругата му М. К. Посочва се, че представените копия от документи на английски език не носят подпис и печат на издателя им. Освен това се сочи, че представените на английски документи - удостоверение за брак и смъртен акт не са снабдени апостил по Хагската конвенция от 1961 г., по която Великобритания е страна. Обединеното кралство не е член на ЕС и неговите граждани не могат да се ползват от облекченията за граждани на държави-членки, които могат да представят публични документи, издадени в държава-членка относно гражданското си състояние, без тези документи да се удостоверяват с апостил. Преводите на представените документи съдържат подпис на преводача и печат на преводаческата агенция, но подписът на преводача не е заверен от нотариус, нито преводите са заверени от представилата ги страна. Поради изложените съображения, на основание чл. 193 ГПК, се оспорва истинността на представените доказателства удостоверение за брак и смъртен акт, описани като писмени доказателства № 7 и 8 към исковата молба.

Твърди се, че ищецът не е представил доказателства, които да удостоверяват, че той е единствен наследник на М. К., с оглед на това счита, че за ищеца липсва признат от закона правен интерес за предявяване на иски по отношение на 1/2 идеална част от процесните имоти. Сочи се, че в Решение № 140 от 17.11.2020 г. по гр.д. № 4530/2019 г., състав на ВКС, III г.о. приема, че „...когато само един от съсобствениците предяви иск за нищожност на целия договор, този иск като предявен в нарушение на императивната процесуална забрана по чл. 26, ал. 2 от ГПК, а следователно - и поради липса на признат от закона правен интерес, е недопустим в частта му, с която нищожността се претендира относно идеалните части на останалите съсобственици.“

Ако предвид твърденията в исковата молба съдът приеме, че и в тази част

искът е допустим, но ищецът не доказва активната си легитимация, то поддържа изложените дотук доводи като възражение за неоснователност на иска в частта, за която ищецът не представя доказателства за собственост.

По основателността на иска се излагат следните съображения:

Представя се Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № \*\*, том \*\*, рег. № \*\*, дело № \*\*от \*\* г. по описа на нотариус С. К., с № \*\*в Регистъра на нотариалната камара с район на действие Районен съд - гр. Разлог, вписан като акт № \*\*, том \*\*за \*\* г. в Службата по вписванията - гр. Разлог, с отбелязване от Службата по вписванията на извършеното подновяване на ипотека на 05.10.2017 г. Моли да се приеме за безспорно между страните валидното сключване на този нотариален акт на дата 10.10.2007 г. и на представените от ищеца нотариални актове за продажба на право на строеж от 16.10.2007 г., както и подновяването на ипотека.

Оспорва се твърдението на ищеца, че сградата е завършена в груб строеж на посочената от него дата 03.12.2007 г., на която дата е съставен представеният с исковата молба акт образец 14 за приемане на конструкцията. Документирането на завършен етап „груб строеж“ по смисъла на § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройството на територията се извършва чрез удостоверение за степен на завършеност, издадено на основание чл. 181 ЗУТ. Твърди се, че такова удостоверение за сградата, в която се намират процесните обекти, не е издадено. Сочи се, че житейското възприемане на акта за приемане на конструкцията като удостоверение за груб строеж не намира опора в закона.

Твърди се, че при това положение обстоятелството кога сградата е завършена в груб строеж не е установено с представените от ищеца доказателства и е спорно. Счита, че това обстоятелство е от съществено значение за настоящия правен спор, защото правните изводи на съда по спорния предмет на делото биха могли да бъдат различни, ако сградата е била построена:

- (а) още преди учредяването на ипотека;
- (б) след ипотека, но преди продажбата на правото на строеж;
- (в) след ипотека и след продажбата на правото на строеж.

Поддържа се, че в случая е осъществена хипотезата по б. „б“.

Посочва се, че с постановеното по чл. 290 ГПК Решение № 22 от 04.06.2020 г. по гр.д. № 3048/2019 г. ВКС, II г.о. след допуснато касационно обжалване по т. 3 на чл. 280, ал. 1 ГПК даде отговор на въпроса, от значение за точното прилагане на закона, както и за развитието на правото, за допустимите доказателствени средства, чрез които може да се установява моментът на завършването на сграда в груб строеж. С това решение ВКС уточни по-старата практика на ВКС, която възприемаше удостоверението по чл. 181 ЗУТ като единственото възможно доказателство за установяването на момента на построяването на сградата в груб строеж.

Сочи, че ВКС прие, че систематичното място и граматическото тълкуване на нормата на чл.181, ал.2 ЗУТ налага извода, че изискването за удостоверяване на степента на завършеност на сграда на етап груб строеж, издадено от

общинската администрация, е свързано с нотариалното производство. При съдебен спор, какъвто е бил разгледаният от ВКС спор между бивши съпрузи и строителство в имот, собственост на единия съпруг, извършен при действието на ЗУТ, моментът на изграждане на сграда в груб строеж, може да се установи с всички доказателствени средства. Твърди се, че същото е положението и при настоящия спор между собственик, ипотекарен кредитор и ипотекарен длъжник и строителство в имот, собственост на ипотекарния длъжник, извършен при действието на ЗУТ.

Сочи се, че в исковата молба е заявено и второ неотнормено към предмета на делото искане, макар и под условието „в случай на оспорване от страна на първия ответник“. Счита, че това е искане да се установят фактите относно получаването на парични суми по договорите между първия ответник „ГБ-БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЈВИДС“ ЕООД и купувачите Н.У. и М. К.

Твърди се, че тези фактически обстоятелства нямат никакво правно значение за предявения иск, тъй като по делото не е предявен отрицателен установителен иск за несъществуване на ипотечното право поради погасяването на обезпеченото с ипотеката вземане. При това очевидно е, че плащайки на ипотекарния длъжник, купувачите не погасяват обезпеченото с ипотеката вземане. Това те са могли да направят съгласно чл. 178 ЗЗД, но са го направили.

Що се отнася до твърдението, че уговореното между ответниците в договора за ипотека от 10.10.2007 г. е „непрецизно и неточно поради това, че не се уточнява каква сума по разплащането на заема, свързан с договорната ипотека, е осигурена от ипотеката върху двата имота на ищеца“, счита, че то е очевидно неоснователно. Твърди се, че обезпеченото вземане е ясно индивидуализирано в нотариалния акт, като ипотеката е неделима и е учредена върху всички обекти за обезпечаване на цялото вземане. Посочва се, че това обезпечено вземане на банката не е погасено, поради това целият размер на вземането на банката е обезпечен с всички имоти в ипотекираната сграда и ипотеката тежи върху двата имота на ищеца като обезпечение за цялото точно описано в нотариалния акт вземане.

Счита, че ако от фактическа страна бъде установено, че сградата е била построена в груб строеж след датата на двата нотариални акта на ищеца, то единственият спорен материалноправен въпрос е учредената договорна ипотека върху собствен поземлен имот разпростира ли действието си и върху предвидените за построяване в този имот сгради и обекти, когато за тях има одобрен проект и запазва ли се действието ѝ, ако учреденото право на строеж за сградите и/или отделни самостоятелни обекти в ипотекирания имот е било прехвърлено на трети лица преди изграждането им на фаза „груб строеж“.

Посочва се, че по този въпрос към настоящия момент няма практика на ВКС, като се сочи, че в исковата молба ищецът се позовава на формираната трайна практика на ВКС по друг въпрос за ипотеката върху бъдещи сгради. Според тази практика:

„Ипотеката в този случай се счита учредена под условие и ще произведе действие от момента на завършване на строителството, ако след

построяването на сградата е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникнал недвижим имот и този имот е собственост на учредителя на ипотека.

Посочва се, че употребеният от съставите на ВКС израз в края на цитирания отговор на касационния въпрос няма връзка с никой от разглежданите от съда конкретни казуси, защото при тях не е имало разпоредителни действия с поземления имот през периода между учредяването на ипотека и построяването на сградата. Сочи се, че поради неотносимостта на израза към разглежданите предходни казуси липсва практика конкретно по формулирания по-горе материалноправен въпрос, обуславящ изхода от настоящото дело.

Счита, че при отговора на този въпрос трябва преди всичко да се съобрази, че в чл. 167, ал. 3 ЗЗД законът визира като релевантен момент „сключването на договора“, а не „възникването на обекта“, а същевременно съгласно чл. 25, ал. 2 ЗЗД събдването на условието има обратно действие, т.е. реализирането на грубия строеж ретроагира към момента на сключването на договора за учредяване на ипотека.

Посочва се, че в исковата молба ищецът приема тълкуването на нотариалния акт за учредяване на договорната ипотека в съответствие с практиката на ВКС в цитираната серия от дела. Според ВКС употребеният израз, според който собственикът учредява ипотека „върху правото на строеж“ не следва да се схваща буквално. „Действителната обща воля на страните, изразена в договора за ипотека, установена при тълкуване на посочения текст съобразно критериите по чл. 20 ЗЗД, е, че в обезпечение на задълженията за връщане на кредита ипотечарният длъжник учредява в полза на банката ипотека върху собствения си УПИ и върху бъдещата сграда, която предстои да бъде изградена в него според одобрения проект и издаденото строително разрешение. Така постигнатото съгласие е валидно и има за последица разпростиране на действието на ипотека върху бъдещите приращения, когато те са осъществени в терена в периода на действие на ипотека.“

Счита, че стъпвайки върху тази константна практика за разпростирането на ипотека върху бъдещите сгради от момента на построяването им, трябва да се направи и следващата стъпка, като се съобрази разпоредбата на чл. 25, ал. 2 ЗЗД относно обратното действие на събдването на условието.

Твърди се, че моментът, в който ипотека се разпростира върху сградите, е моментът на построяването им в груб строеж, но това разпростиране е с обратно действие.

Посочва се, че правната теория и съдебната практика са разяснявали многократно и подробно смисъла на понятието за обратно действие по повод на различни правни разпоредби. Най-много е писано по въпроса за обратното действие на развалянето на договорите, но има практика и по обратното действие на унищожаването или потвърждаването на унищожавани сделки; потвърждаването на сделки, сключени без представителна власт и т.н. Във всички случаи юридическият факт, на който законът придава обратно действие, се осъществява в един по-късен момент, но поражда своите

предвидени от закона последици към един предходен момент.

Твърди се, че конкретна проява на обратното действие на сбъдването на условието при сключена под условие ипотека е правилото по чл. 153 ЗЗД, според което ипотеката за бъдещо вземане не е нищожна, а учредена под отлагателно условие. Ипотечното право възниква, ако условието се сбъдне, т.е. ако обезпеченото бъдещо вземане възникне. Поради обратното действие на сбъдването на условието ипотечното право, което възниква при сбъдването на условието за възникване на бъдещото вземане, ретроагира към предходния момент на учредяването на ипотеката. При сбъдването на условието за възникване на вземането ипотекираният имот често е вече прехвърлен на трето лице, но ипотеката е противопоставима на новия собственик. Няма изискване към момента на пораждането на действието на ипотеката имотът да е собственост на учредителя на ипотеката.

Сочи се, че щом обаче ипотечното право може да възникне с обратно действие при сбъдването на отлагателното условие да възникне обезпеченото вземане, то съгласно чл. 25, ал. 2 ЗЗД същото обратно действие трябва да е налице и при сбъдването на аналогичното отлагателно условие за възникване на ипотекираната бъдеща сграда.

Посочва, че аналогично е и приложимото в двата случая изискване, а именно да се докаже тъждество:

- в първия случай - тъждество между индивидуализираното в ипотечния акт бъдещо вземане и възникналото впоследствие вземане;
- във втория случай - тъждество между индивидуализираната в ипотечния акт сграда и построената впоследствие сграда.

Следователно счита, че изискването учредителят на ипотеката да е собственик на ипотекирания имот е изпълнено, ако ипотеката е учредена от собственика на поземлен имот върху бъдещите сгради, които ще бъдат построени върху този имот, дори и ако към момента на построяването на сградите поземленият имот е отчужден или върху него е учредено право на строеж, защото сбъдването на условието за построяването на сградите има обратно действие.

Твърди, че правата на третите лица са защитени, защото ипотеката е надлежно вписана и те могат да научат за нейното съществуване и противопоставимост.

Поради изложеното счита, че ипотеката е разпростряла действието си върху имотите на ищеца и предявеният отрицателен установителен иск е неоснователен.

Посочва се, че по споровете между банката и други собственици в същата сграда има положителни произнасяния по този въпрос на ОС Благоевград и САС, едно от които е с влязло в сила въззивно решение, недопуснато до касационно обжалване от ВКС, а останалите решения с подобно произнасяне са обезсилени поради разглеждане на различни от предявените искове.

Сочи се, че в решенията на ВКС, с които постановените в полза на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД първоинстанционни и въззивни решения бяха

обезсилени, последователно се застъпва становището, че собственикът на терена не може да учреди ипотека върху свое право на строеж, тъй като не притежава такава. Сочи, че въз основа на легалната дефиниция на правото на строеж (собственост върху постройка) в чл. 63 ЗС ВКС приема, че право на строеж винаги се учредява в полза на „друго лице“, т.е. по своята характеристика то е ограничено вещно право, което тежи върху чужд имот. Затова според ВКС собственикът на терена не може да учреди ипотека върху правомощието да застрои имота си, защото то няма характеристиката на вече учредено ограничено вещно право по смисъла на Глава VI от Закона за собствеността, а е част от субективното право на собственост. Посочва се, че в същия смисъл има изложени мотиви и в предходните решения на ВКС по въпроса за ипотекирането на бъдещи сгради.

Посочва, че това становище е обосновано, но и по него няма изрична съдебна практика по смисъла на чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК, защото съдът винаги го е излагал в казуалните части на решенията си, а не в отговор на касационен въпрос. Затова има основание да се разгледа и тезата, че съгласно чл. 63 от ЗС собственикът на имота може да учреди ипотечно право върху правото на строеж за сграда, която ще се построи в неговия имот. Посочва, че правото на строеж ще е годин обект на ипотечното право, доколкото е учредено в полза на друго лице - ипотекарния кредитор, като това ограничено вещно право възниква с вписването на ипотека. Собственикът на поземления имот ограничава правото си на собственост, като обременява правото на строеж върху същия в съответния строителен обем с учредената ипотека в полза на своя кредитор.

Посочва, че правото на строеж „се отделя“ от субективното право на собственост и възниква в момента на учредяването на ипотека в полза на „друго лице“ - ипотекарен кредитор по същия начин, по който правото на строеж възниква и при неговото учредяване в полза на „друго лице“ - суперфициар. А ако е допустимо да се учреди ипотека върху правото на строеж върху собствен имот, то тя несъмнено разпростира действието си и върху построената сграда, стига да е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникналия недвижим имот.

Твърди се, че в настоящия случай с нотариалните актове за продажба на право на строеж върху недвижим имот и строителство от 16.10.2007 г., ответникът „ГБ-БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЙВИДС“ ЕООД „продава“ на Н. Р. У. и М. К. „безсрочното право на строеж“ за построяване на процесните недвижими имоти. Счита, че употребеният израз би могъл да се тълкува като съобразяване с факта, че сключвайки договора за учредяване на ипотека 10.10.2007 г., продавачът вече е отделил правото на строеж от правото си на собственост. Затова вместо утвърдения израз с правно значение „учредява право на строеж“ в нотариалните актове на Н. Р. У. и М. К. е употребен изразът „продава“.

Поддържат се двете тези по т. 2.1 и т. 2.2 при условията на алтернативност, като счита, че противоречието между тях е терминологично и е без значение за крайните изводи по съществото на настоящия спор. Посочва се, че за

валидното действие на ипотеката е без значение дали ще се приеме, че ипотеката има за предмет бъдещите сгради, върху които субективното право на собственост ще се разпростре в полза на собственика на земята по силата на приращението в момента на тяхното изграждане, а ипотеката ще се разпростре върху тях в същия момент, но с обратно действие към момента на нейното учредяване съгласно чл. 25, ал. 2 ЗЗД или пък че правото на строеж „се е отделило“ от субективното право на собственост и е възникнало в момента на учредяването на ипотеката върху него.

По изложените съображения моли да се отхвърли предявения от Н.Р.У. иск за установяване несъществуването на ипотечно право въз основа на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 10.10.2007 г. върху процесните самостоятелни обекти в сграда поради претендираното от ищеца „противоречие с нормата на чл. 167, ал. 3 ЗЗД - липса на идентичност между лицето, подписало договора за установяване на ипотека върху двата апартамента под условие и лицата, които са собственици на обектите при тяхното възникване (построяване)“.

Претендират се всички направени по делото разноски.

От страна на ищеца по делото е депозирана допълнителна искова молба, в която по отношение възражението на ответника, че представения препис от Акт за приемане на конструкцията (Акт № 14) не установявал да е завършен етапа „груб строеж“ по смисъла на дефиницията на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, а това състояние на строежа можело единствено да се установи с издадено от общината удостоверение по реда на чл. 181 ЗУТ, пояснява следното:

*1/ действително редакцията на чл. 181, ал. 2 ЗУТ към процесния период е гласяла: След завършване на сградата в груб строеж, констатирано с протокол на общинската (районната) администрация, предмет на поехвъолителна сделка може да бъде построената сграда или самостоятелни части от нея.*

Посочва се, че от текста на новелата е видно, че такъв протокол се е изисквал ад hoc само в случаите, когато ще се изповядва прехвърлителна сделка. Твърди се, че такава необходимост за процесния имот в края на 2007 г. не е имало. Посочва се, че сделка не е било предвиждано да се изповядва и такъв протокол поне от досега известните ни факти и обстоятелства не е бил съставян.

2/ Твърди се, че дори и да се допусне, че съставения и приложен към исквата молба Акт за приемане на конструкцията не удостоверява степента на завършеност на сградата до степен „груб строеж“, то той е безспорна индиция, че тази степен е била реализирана в по-късен момент, т.е. след датата 03.12.2007 г. Твърди се, че няма и не може да има никакво съмнение, че към датата на сключване на процесните сделки - 16.10.2007 г. - сградата не е била завършена до степен „груб строеж“.

3/ Посочва се, че това състояние на строежа към датата на сделката се потвърждава от самото изповядване, в чийто предмет е включено „правото на строеж“, а не самостоятелен обект в сграда, изграден в степен „груб строеж“.

Сочи, че в светлината на казаното представеният Акт от 03.12.2007 г. доказва достигането на състоянието на строежа до степента „груб строеж“ след, а не преди изповядването на процесната сделка.

По отношение на изложената в отговора на исковата молба теза за приложимост към случая на разпоредбата на чл. 25, ал. 2 ЗЗД - обратно действие на събдването на условието, при който е сключен облигационен договор, касае разглеждането на спора по същество, се посочва, че в нужния момент ищецът ще изложи подробно виждането си за неприложимостта на цитираната хипотеза към процесния случай.

Като само отбелязва, че законовата норма действително придава обратно действие на договора при събдването на уговорено условие, но това касае задължително наличието на всички законови предпоставки за пораждаване на обратното действие - от една страна, а от друга - непротиворечие на събднатото на съответните законови изисквания, още повече - на императивни, като се твърди, че тези изисквания не са налице.

Посочва се, че същото може да се каже и за находчивата идея, залегнала в т. 2.2. от отговора на исковата молба, за „отделянето на правото на строеж от субективното право на собственост“ с акта на договаряне на ипотечна тежест върху бъдещ имот между собственика на земята (поземления имот) и неговия кредитор, за която счита, че е въпрос по съществото на спора. Пояснява се, че българското право не познава възможност за „отделяне на право на строеж“ по подразбиране - без ясно изразена и съответстваща на законовите изисквания воля от страна на собственика.

Посочва се, че правото на строеж като ограничено вещно право е уредено в чл. 63 и сл. от ЗС. Съгласно разпоредбата на ал. 1 на чл. 63 *„Собственикът може да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя, като стане собственик на постройката.“* От текста е видно, че съдържанието на ограниченото право на строеж е предопределено от една единствена възможност - да се построи сграда. Сочи се, че тази кауза изчерпва съдържанието на правото, тя предопределя и статута на насрещната страна, в полза на която собственикът може да даде своето съгласие - лице, което ще строи.

Твърди се, че изложената от ответната страна теза за самостоятелно обособяване и „отделяне“ на вещното право на строеж от правото на собственост за целите на обременяването му с ипотечна тежест е несъстоятелна. Посочва се, че такъв мотив и процедура за възникване на право на строеж законът не предвижда.

От страна на ответника „УниКредит Булбанк“ АД е депозиран допълнителен отговор на исковата молба, в който се посочва, че в допълнителната искова молба не са изложени обстоятелства и твърдения, поясняващи или допълващи първоначалната искова молба. С нея не е извършено никое от процесуалните действия по чл. 372, ал. 2 ГПК и не са посочени или представени посочи и представи нови доказателства, които ищецът не е могъл да посочи и представи с исковата молба.

Счита, че заявените в допълнителната искова молба реплики в отговор на възраженията в първоначалния отговор са по съществото на спора и по тях ще изразя допълнително становище в хода на устните състезания.

Поддържат се възраженията в първоначалния отговор, които намират подкрепа и в междуременно постановени съдебни актове на Окръжен съд Благоевград и Софийския апелативен съд.

**2. Правна квалификация на правата, претендирани от ищеца и насрещните права и възражения на ответника:**

Предявен е иск по чл. 124 ГПК във вр. чл.170 ЗЗД във вр. чл. 167, ал. 3 ЗЗД.

**3. Кои права и кои обстоятелства се признават** - Обстоятелствата за учредяването на ипотеката от ответника „ГБ-БРИТАНИЯ СЕЙНТ ДЕЙВИДС“ ЕООД, нейното вписване, учредяването на правото на строеж в полза на ищите и подновяване на ипотеката в законовия срок; че ищецът е легитимиран да води този иск по отношение на цялата ипотека - в лично качество и като единствен наследник на М.К..

**4. Кои обстоятелства не се нуждаят от доказване** – Не се нуждаят от доказване фактите и обстоятелствата, които се признават.

**5. Как се разпределя доказателствената тежест на подлежащите на доказване факти** - Ищецът следва да докаже юридическите факти и обстоятелства, от които черпи права и обосновава правния си интерес от водене на исковете и като установи основанието на което претендира, че е носител на материално право на собственост върху процесните обекти, както и доводите си, че при процесната ипотека липсва идентичност между лицето, подписало Договора за установяване на ипотека върху двата апартамента под условие и лицата, които са собственици на обектите при тяхното възникване, последното при насрещно доказване.

В тежест на ответната страна е да докаже, че не е налице твърдяната липса на идентичност между лицето, подписало Договора за установяване на ипотеката върху двата апартамента под условие и лицата, които са собственици на обектите при тяхното възникване /построяване/, както и направените възражения с писмения си отговор по исквата молба.

На основание чл. 148 ГПК, СЪДЪТ

**О П Р Е Д Е Л И:**

СЪБИРА и ПРИЕМА допуснатите с определение писмени доказателства.

СЪБИРА и ПРИЕМА Удостоверено копие на вписване в изпълнение на Закона за ражданията и смъртните случаи от 1953 г., копие с апостил в превод; Заверено копие на вписване на брака съгласно Закона за брака 1949, копие с апостил в превод и Удостоверение изх. № 15896/27.11.2023 г. от ЧСИ Ш. Д..

АДВ. С. – Нямаме други искания.

АДВ. Н. - Нямаме други искания.

С оглед изявленията на страните, че нямат доказателствени искания, СЪДЪТ

## О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. С. - Моля да уважите предявения иск, с които се иска признаване за установено, че втория ответник не притежава ипотечно право върху двата процесни имота, собственост на ищеца.

Ще представим и писмена защита в предоставен от Вас срок. Претендираме присъждане, в случай на положително решение и на разноси в полза на ищеца.

АДВ. Н. – Моля да отхвърлите иска по съображения в писмена защита, която ще представя и да ни присъдите разноси по списък, който представям.

Не оспорвам разноските на ищцовата страна.

В допълнение към това което ще изложа в писмен вид:

Колега ми ме обвинява, че говоря от гледна точка на житейски и прагматични правила, но факт е, че ако бъде приета тази негова теза, че в момента, в който една ипотека върху бъдещите сгради, за чиято действителност ВКС се произнесе по „сериата Смолянски дела“ така известни, ако този ипотекарен длъжник е в състояние чрез прехвърлителна сделка, било чрез учредяване право на строеж, както е в настоящ случай, или прехвърляне на дворното място преди още да бъде построена и завършена сградата на трето лице, ипотеката да изчезне, то това би означавало, че изключва изцяло възможността да се кредитират проекти, така нареченото проектно финансиране. Банките финансират проекти - зелена поляна, върху която ще се построи завод, сграда жилищна, комплекс, каквото и да било. Те ипотекират дворното място и бъдещите сгради с идеята, че парите, които дават, за които са налице предпоставките за законна ипотека, защото строежа се финансира със средствата на банката, изведнъж ще се окаже, че няма ипотека върху построеното, защото се е изхитрил собственика и ги е прехвърлил, или е учредил право на строеж преди сградата да бъде завършена. Просто това не може да бъде прието, защото това означава, че цялата идея на финансиране на подобни проекти единствено в България от целия свят, да бъде обезсмислено и да бъде изключено. Всъщност положението е точно обратното, построеното служи за обезпечение за кредита, който е даден, за да се построи. Това е логиката на финансирането и на кредитирането. Колегите не можеха да повярват, тези дела се движеха без никой да им обръща внимание, защото не можеха да повярват, че това може да се случи. Моля Вашето решение да бъде в смисъл, че това не е възможно, че ипотеката запазва действието си, макар след учредяването на ипотеката незастроеното дворно място и това на незавършен груб строеж е учредено право на строеж за това, защото момента на вписването на ипотеката е от значение. Преобретателят на дворното място или на правото на строеж е в състояние да види, че такава ипотека е налице и е напълно наясно, че придобива имота обременен с ипотека. А подробни съображения за това че всъщност, както и ВКС приема, това означава, че ипотеката върху сградата е под условие, че тази сграда ще бъде построена, защото ясно е, че ако не бъде

никога построена, то ипотека няма никога да съществува, тоест налице е едно отлагателно условие, но сбъдването на условието има обратно действие тоест към момента на построяването на сградата условието се сбъдва, ипотека възниква, нищо че няма идентичност между лицето, което я е учредило и лицето, което е собственик към момента на възникване на имота, защото условието има обратно действие и тази ипотека се счита учредена от момента на нейното вписване, което вписване брани интересите и на преобретателя.

РЕПЛИКА НА АДВ. С. – Искам да кажа, че картината, която колегата така образно чертае на един Армагедон, който ще настъпи ако се приеме едно такова решение всъщност е наистина практическо съображение, но то е различно от това, което пише в българския закон. Ние искрено вярваме, че настоящият състав, както и други съдебни състави, включително на БлОС са приложили закона и са дали еднозначно становище, че при тази редакция на българския закон и това състояние на българското законодателство, наложената практика от банките, които черпи своя източник още от времето на кредитирането на ЖСК от ДСК, при съвсем друго законодателство, съвсем друг общественно-политически строй и тази практика продължава и сега, но ние твърдим, че тя противоречи на законови норми, които подробно сме посочили и ще ги посочим и пред настоящия състав.

АДВ. Н. - Тъй като предстои произнасяне на ВСК, може ли да ни дадете подълъг срок за писмени бележки.

**СЪДЪТ СЧЕТЕ ДЕЛОТО ЗА ИЗЯСНЕНО И ОБЯВЯВА УСТНИТЕ  
СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧЕНИ, КАКТО И ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С  
РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Определя двуседмичен срок за представяне на писмени защиты на страните, считано от днес.

Указва на страните, че писмените защиты се представят съобразно броя на страните.

Протоколът се написа в съдебно заседание.

Заседанието приключи в 11,30 часа.

Съдия при Окръжен съд – Благоевград: \_\_\_\_\_

Секретар: \_\_\_\_\_