

РЕШЕНИЕ

№ 3638

гр. София, 29.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 39 СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ

при участието на секретаря РУЖА Й. АЛЕКСАНДРОВА
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ Гражданско дело № 20211110148703 по описа за 2021 година

Фирма е предявила срещу Фирма обективно съединени иски с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл. 90, ал. 1, пр. 1 и пр. 2 от ЗКИР за установяване недопустимост и недействителност на извършено на 20.09.2019г. вписване по партида на имота на ищеца на продължаване на срока на вписването на договорна ипотека учредена с нот.акт № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108/2009 г.

В исковата молба се твърди, че по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №*****, том II, рег. №4391, дело 327/2011 г. на нотариус С.Т., с рег. № 065 на НК е собственик на правото на строеж за изграждане на: Сграда за обществено обслужване, представляващ триетажен мост, находящ се в /административен адрес/, строящ се в долуописаното дворно място между кула „Изток“ и кула „Запад“ и представляващ триетажен мост, състоящ се от магазини, кафенета, функционално свързващ двете кули, състоящ се от магазини, санитарни възли, стълбища и асансьори, с разгърната застроена площ от 2287,40 кв.м., при съсед: кула „Изток“, кула „Запад“ двор, двор, заснета по КК и КР, одобрени със заповед №РД-18- 14/06.03.2009 г., като сграда с идентификатор *****, с адрес на сградата: гр.София, район Люлин, ж.к. „Люлин 2“, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, застроена площ: 682 кв.м., брой етажи: 4, брой самостоятелни обекти в сградата: 38, предназначение: сграда за търговия, заедно с 12,566 % идеални части дворно място, съставляващо по нотариален акт урегулиран поземлен имот I за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“, находящ се в град София, Столична община-район „Люлин“, ж.к. „Люлин 2“, при граници по нотариален акт: бул. „Ал.Станишев“, бул. „П. Владигеров“ и УПИ II, заснет по КК и КР, одобрени със заповед № *****/06.03.2009 г. с идентификатор *****, съгласно

скица, издадена от СГКК - гр.София, целият с площ по скица от 3852 кв. метра, а по доказателствен акт за собственост - 3920 кв.м., номер по предходен план: 589, квартал 22, парцел I, при съсед: *****, *****, *****, *****. Сочи, че с нотариален акт № 52, том I, рег.№ 3304, дело №47 от 2008г. на нотариус Б.Б, вписан в регистъра на НК под № 515 и нотариален акт № 131, том I, рег. № 4787, дело №108 от 2009г. на нотариус Б.Б, вписана в регистъра на НК под № 515 в полза на Фирма е учредена договорна ипотека както по отношение на поземления имот, така и по отношение на правото на строеж за построяване на Търговска сграда „Мост“, свързваща във вертикално отношение двете сгради „Кула Изток“ и „Кула Запад“, състояща се от три нива, с разгъната застроена площ от 2285.50 кв.м. и по отношение на 12.566% идеални части от Урегулиран поземлен имот I за обществено обслужване, от квартал 22 по плана на гр. София, Столична община, район „Люлин“, местност „Люлин-2“, с административен адрес: /административен адрес/ за обезпечаване на вземането на банката към фирма по Договор за кредит №657/23.04.2008г., и договор за. кредит №0097.0609 от 25.09.2009 г. Заявява, че с молба за подновяване на договорна ипотека- Акт №160, том 11, рег. №7327/20.09.2019г. на нотариус Б.Б с рег.№515 на НК договорната ипотека на Фирма е подновена само по отношение на строеж за построяване на Търговска сграда „Мост“, свързваща във вертикално отношение двете сгради „Кула Изток“ и състояща се от три нива, с разгъната застроена площ от 2285.50 кв.м. и по отношение на 12.566% от Урегулиран поземлен имот I - за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на гр. София, Столична община, район „Люлин“, местност „Люлин – 2“, с административен адрес: /административен адрес/. Ищецът счита, че извършеното на 20.09.2019 г. подновяване на учредената договорна ипотека в полза на банката е недопустимо, тъй като е постановено по искане на нелегитимирано лице. В тази връзка посочва, че между фирма и Фирма е сключен договор за изпълнение на довършителни работи срещу учредяване право на строеж, право на ползване и прехвърляне на идеални части от урегулиран поземлен имот, съгласно който фирма, в качеството си на възложител се е задължил в срок до 7 дни, считано от датата на сключване на договора да предостави на Фирма писмо, съгласно което Фирма се задължава в срок до 7 дни след подписване на тристранния протокол за окончателно приемане на работата по договора, Банката - кредитор да даде нотариално заверено писмо - съгласие за заличаване на договорните ипотеки, учредени в полза на Фирма, с нотариален акт № 52, том I, рег.№ 3304, дело №47 от 2008 г. на нотариус Б.Б, вписана в регистъра на НК под № 515 и Нотариален акт №131, том I, рег.№ 4787, дело №108 от 2009 г. на нотариус Б.Б, вписана в регистъра на НК под № 515. Посочва, че съгласно Уведомление с изх. № РИД-000-2295 от 15.06.2011г. на изп. директори на „ТБ Д“ АД ищецът бил уведомен, че Фирма ще предприеме необходимите действия за заличаване на учредените в полза на банката договорни ипотеки с нотариален акт №52, том I, рег.№3304, дело №47 от 2008 г. на нотариус Б.Б, вписана в регистъра на НК под № 515 и нотариален акт №131, том I, рег.№4787, дело № 108 от 2009 г. на нотариус Б.Б, само след подписване на последния тристранен протокол,

удостоверяващ, че „Кула Запад“ е изпълнена изцяло съобразно одобрените проекти и другите нормативни изисквания. Поддържа, че е изпълнил пълно, точно и добросъвестно възложените му по договора задължения в качеството си на изпълнител, като в тази връзка били подписани Тристранен протокол № 1 от 14.11.2011 г., констативен протокол №2 от 26.01.2012г. и Тристранен констативен протокол №3 от 10.05.2012г. от страните Фирма, Фирма и Фирма. Заявява, че тристранен констативен протокол № 4 от 12.11.2012 г. и тристранен констативен протокол № 5 от 2013 г. са подписани само от Фирма и Фирма, като Фирма е била поканена да приеме извършените работи, но същата не е изпратила упълномощен представител, поради което съгласно чл. 7, ал. 2 от договора, работите отразени в протоколите се смятат за извършени без забележки. Във връзка с неизпълнение на поетото задължение на банката да предприеме действия по заличаване на посочените договорни ипотечи ищецът твърди, че е изпратил две нотариални покани, връчени на банката на 30.10.2014 г. и на 14.03.2018 г. Въпреки това, банката не изпълнила задължението си, а точно обратното – въз основа на издаден изпълнителен лист от 07.05.2012 г. образувала изпълнително дело № ***** по описа на ЧСИ Н.П.. Счита, че предвид точното изпълнение от страна на ищеца на задълженията си договора, банката не е разполагала с валидна ипотека, която да бъде подновена, респективно не е разполагала с правото да иска вписване на подновяване на ипотеката, поради което вписването е извършено по искане на нелегитимирано лице, което води до неговата недопустимост. Евентуално твърди, че вписването е недействително, тъй като били нарушени законовите разпоредби за това, а именно: - в молбата за подновяване на ипотеката липсвала идентификация на имотите по смисъла на чл.6, ал. 1,6. „в“ от Правилника за вписванията. - липсвало посочване на данните посочени в чл.60, т.1 до т.7 ЗКИР - не е спазена задължителната форма и съдържание на вписания акт, защото молбата за подновяване не съдържа данните на първоначалното вписване в нарушение на чл. 18, ал.2 от Правилника за вписванията. Обосновава правния си интерес от предявяване на настоящите иски с невъзможността да се разполага и разпорежда с имуществото си, поради извършеното от ответника подновяване на посочените ипотечи и предприетите изпълнителни действия по отношение на същото. Пред съда процесуалният представител на страната поддържа исковата молба и претендира разноски, за което представя списък по чл. 80 от ГПК, като в условията на евентуалност се прави възражение за прекомерност на възнаграждението на насрещната страна.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът оспорва предявените иски, като излага съображения за недопустимост на исковите. Счита, че същите са и неоснователни, тъй като не е страна по представеният от ищеца договор за изпълнение на довършителни работи срещу учредяване право на строеж, право на ползване и прехвърляне на идеални части от УПИ, сключен между ищеца и Фирма, поради което не може да породи задължения за нея, а именно да заличи учредените в нейна полза ипотечи. На следващо място сочи, че не са се сбъднали условията за заличаване на процесното ипотечно право, тъй като ищецът не е изпълнил задължението си да извърши довършителни

работи по сграда „Кула Запад“ пълно и точно, да отправи писмени покани до банката за явяване на неин представител на обекта, с цел констатиране завършването на етапи от СМР, което да бъде удостоверено с подписване на 11 бр. Тристранни протоколи, както и подписването на последния Тристранен протокол, удостоверяващ, че сграда „Кула запад“ е изпълнена изцяло и съобразно одобрените инвестиционни проекти и нормативни актове. Оспорва изпълнението на възложените СМР в количествено, качество и времево отношение, като сочи, че в именно поради неизпълнението на ищеца се е наложило ангажиране на друго лице, което да извърши необходимите СМР в посочената сграда, разходите за което били покрити от банката. Поддържа още, че изявлението му, обективизирано в уведомление с изх. № *****15.06.2011 г. не е създадо валидно правно задължение за него, тъй като представлява обещание на дарение, което е недействително и не подрежда правно действие. Ответникът поддържа, че всички изисквания за подновяване на договорната ипотека били спазени, като подновяването на ипотеката било надлежно вписано, поради което предявеният евентуален иск е недопустим, евентуално неоснователен. Пред съда процесуалният представител на страната поддържа отговора на исковата молба и претендира разноски, за което представя списък по чл. 80 от ГПК, като в условията на евентуалност се прави възражение за прекомерност на възнаграждението на насрещната страна.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото е представен договор за изпълнение на довършителни работи срещу учредяване право на строеж, право на ползване и прехвърляне на идеални части от урегулиран поземлен имот от 13.06.2011 г., сключен между Фирма в качеството му на възложител и Фирма като изпълнител, по силата на който следвало да се извърши срещу възнаграждение предвидено в чл. 2 довършителни работи по „Кула Запад“ в обем посочен в договора. Съгласно чл. 2, ал. 1, т.1 от договора е посочено, че срещу поетото задължение възложителят се задължавал да учреди на изпълнителя безсрочно право на строеж за построяване на триетажна сграда „МОСТ“ свързваща двете кули, съобразно одобрените действащи проекти, а в т. 2 е посочено да прехвърли 12.566 % идеални части от урегулиран поземлен имот, както и правото на ползване върху реална част от него, с площ от 484.16 кв. м., отразени на скица – приложение № 2 към договора. В чл. 5, ал. 1 от договора е предвидени, че възложителят се задължавал да представи в срок от 7 дни, считано от датата на сключване на настоящият договор на изпълнителя писмо от Фирма, съгласно което банката –кредитор се задължавала в срок от 7 дни след подписване на тристранния протокол за окончателното приемане на работата по договора, да представи нотариално заверено писмено съгласие за заличаване на учредените в нейна полза договорни ипотеки: с нотариален акт № 52, том I, рег.№ 3304, дело № 47 от 2008 г. и нотариален акт № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108 от 2009 г. на нотариус Б.Б, вписана в регистъра на НК под № 515, по отношение на правото на строеж за построяване на сграда

„МОСТ“ и по отношение на 12.566 % идеални части от урегулиран поземлен имот.

Представен е акт за приемане на конструкция от 27.09.2012 г. на строеж: „Обслужващи сгради с подземни гаражи“, местонахождение: УПИ I, кв. 22, местност „Люлин 2 МР“, гр. София.

Представени са тристранен протокол № 1 за извършени СМР на обекта УПИ I, кв. 22, „Люлин“, гр. София – Кула Запад от 14.11.2011 г., тристранен протокол № 2 за извършени СМР на обекта УПИ I, кв. 22, „Люлин“, гр. София – Кула Запад от 26.01.2012 г., тристранен протокол № 3 за извършени СМР на обекта УПИ I, кв. 22, „Люлин“, гр. София – Кула Запад от 10.05.2012 г., които са подписани от представители на Фирма, Фирма, както и на Фирма.

Представени са още тристранен протокол № 4 за извършени СМР на обекта УПИ I, кв. 22, „Люлин“, гр. София – Кула Запад от 12.11.2012 г., тристранен протокол № 5 за извършени СМР на обекта УПИ I, кв. 22, „Люлин“, гр. София – Кула Запад от 01.02.2013 г., тристранен протокол № 6 за извършени СМР на обекта УПИ I, кв. 22, „Люлин“, гр. София – Кула Запад от 13.06.2013 г., както и окончателен тристранен протокол № 6 за извършени СМР на обекта УПИ I, кв. 22, „Люлин“, гр. София – Кула Запад от 13.06.2013 г., които са подписани от представители на Фирма и Фирма.

По делото е представена е нотариална покана от ищеца чрез нотариус Г.Г., с район на действие СРС, рег. № 637 в НК, адресирана до ответника, с която последните са поканени в седем дневен срок да предоставят нотариално заверено съгласие за заличаване на ипотечи учредени в ползва на Фирма върху търговска сграда „МОСТ“ и 12.566 % ид. ч. от УПИ, договорна ипотека учредена с нотариален акт № 52, том I, рег.№ 3304, дело № 47 от 2008 г. и договорна ипотека учредена с нотариален акт № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108 от 2009 г. От представената разписка е видно, че същата е била връчвана на ответника на 29.10.2014 г.

По делото е представена нотариална покана от ищеца чрез нотариус Г.Г., с район на действие СРС, рег. № 637 в НК, адресирана до ответника, с която последните са поканени в четиринадесет дневен срок да предоставят нотариално заверено съгласие за заличаване на ипотечи учредени в ползва на Фирма върху търговска сграда „МОСТ“ и 12.566 % ид. ч. от УПИ, договорна ипотека учредена с нотариален акт № 52, том I, рег.№ 3304, дело № 47 от 2008 г. и договорна ипотека учредена с нотариален акт № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108 от 2009 г. От представената разписка е видно, че същата е била връчвана на ответника на 14.03.2018 г.

Съгласно обявление за публична продажба по изп. Д. № ***** по описа на ЧСИ Н.П. е обявена дата за извършване на публична продажба на недвижим имот принадлежащ на Фирма, а именно изградена в степен на завършеност груб строеж сграда за обществено обслужване представляваща триетажен мост, находящ се в /административен адрес/, строящ се в долуописаното дворно място между кула „Изток“ и кула „Запад“ и представляващ триетажен мост, състоящ се от магазини, кафенета, функционално свързващ двете кули, състоящ се от магазини, санитарни

възли, стълбища и асансьори, с разгърната застроена площ от 2287,40 кв.м., при съсед: кула „Изток“, кула „Запад“ двор, двор, заснета по КК и КР, одобрени със заповед № РД-18- 14/06.03.2009 г., като сграда с идентификатор *****, с адрес на сградата: гр.София, район „Люлин“, ж.к. „Люлин 2“, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, застроена площ: 682 кв.м., брой етажи: 4, брой самостоятелни обекти в сградата: 38, предназначение: сграда за търговия, заедно с 12,566 % идеални части дворно място, съставляващо по нотариален акт УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“, находящ се в град София, Столична община-район „Люлин“, ж.к. „Люлин 2, при граници по нотариален акт: бул. „Ал.Станишев“, бул. „П. Владигеров“ и УПИ II, заснет по КК и КР, одобрени със заповед № *****/06.03.2009 г. с идентификатор *****, съгласно скица, издадена от СГКК - гр.София, целият с площ по скица от 3 852 кв. метра, а по доказателствен акт за собственост - 3920 кв.м., номер по предходен план: 589, квартал 22, парцел I.

С молба за подновяване на договорна ипотека акт № 160, том II, рег. № 7327/20.09.2019 г. е поискано вписване подновяване на договорна ипотека, учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108 от 2009 г. на нотариус Б.Б, вписана в регистъра на НК под № 515, само по отношение на правото на строеж за построяване на търговска сграда „МОСТ“ свързваща във вертикално отношение двете сгради, построени в долуподписани поземлен имот – КУЛА „Изток“ и КУЛА „Запад“, състояща се от три нива, с разгърната площ от 2285.50 кв., заедно с 12.566 % идеални части от поземлен имот с идентификатор *****, стар идентификатор *****.296, съставляващо по нотариален акт УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“, находящ се в град София, Столична община-район „Люлин“, ж.к. „Люлин 2, целият с площ по скица от 3 852 кв. метра, а по доказателствен акт за собственост - 3920 кв.м.

От представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***** от 13.06.2011 г., том II, рег. № 4391, дело 327/2011 г. се установява, че Фирма продава на Фирма правото на строеж за следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно сграда обществено обслужване представляваща триетажен мост, находящ се в /административен адрес/, строящ се в долуописаното дворно място между кула „Изток“ и кула „Запад“ и представляващ триетажен мост, състоящ се от магазини, кафенета, функционално свързващ двете кули, състоящ се от магазини, санитарни възли, стълбища и асансьори, с разгърната застроена площ от 2287,40 кв.м., при съсед: кула „Изток“, кула „Запад“ двор, двор, заедно с 12.566 % идеални части от дворното място върху което се строи сградата , представляващо УПИ I за обществено обслужване,цялото с площ 3920 кв.м. от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“.

Съгласно нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 52 от 08.05.2008 г., том I, рег. № 3304, дело № 47 от 2008

г. за обезпечаване на задължение по договор за кредит № 657/23.04.2008 г. Фирма учредява в полза на Фирма договорна ипотека върху следния недвижим имот собственост на дружеството, а именно дворно място, находящо се в гр.София, СО-район „Люлин“, съставляващо УПИ I за обществено обслужване,цялото с площ 3920 кв.м. от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“, ведно със всички подобрения и приращения в имота.

С уведомление с изх. № РИД-000-2295 от 15.06.2011 г. от ответника до Фирма и Фирма, последните са уведомени във връзка с подписания между същите договор от 13.06.2011 г. се давало съгласие за учредяване на безсрочно право на строеж за построяване на триетажна сграда „МОСТ“ и за прехвърлянето на 12.566 % идеални части от урегулирания поземлен имот, както и щял да бъде осигурен представител за подписване на 11 броя тристранни протоколи за извършването на съответните СМР в кула „Запад“. В писмото е посочено, че Фирма щяла да предприеме необходимите действия за заличаване на учредена в нейна полза договорна ипотека учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 52 от 08.05.2008 г., том I, рег. № 3304, делото № 47 от 2008 г. по отношение на право на строеж за построяване на триетажна сграда „МОСТ“ и за прехвърлянето на 12.566 % идеални части от урегулирания поземлен имот, само след подписването на тристранен протокол, удостоверяващ, че кула „Запад“ е била изпълнена изцяло и съобразно одобрените инвестиционни проекти и другите нормативни изисквания.

С нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 131 от 25.09.2009 г., том I, рег. № 4784, дело № 108 от 2009 г. за обезпечаване на задължение по договор за кредит № 0097.0609 от 25.09.2009 г. Фирма учредява в полза на Фирма договорна ипотека върху следния недвижим имот собственост на дружеството, а именно поземлен имот с идентификатор *****, стар идентификатор *****.296, съставляващо по нотариален акт УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“, находящ се в град София, Столична община-район „Люлин“, ж.к. „Люлин 2“, целият с площ по скица от 3852 кв. метра, а по доказателствен акт за собственост - 3920 кв.м., заедно с изградената сграда в имота, на етап „Груб строеж“ в „Обслужващи сгради с подземни гаражи“ /кула Запад и кула Изток/ съгласно разрешение за строеж № 158/18.03.2008 г. на главния архитект на гр. София.

Представен е договор за кредит № 0097.0609 от 25.09.2009 г. между Фирма, Фирма като кредитополучател, както и Фирма, К.И.Г., В.И.П., и А.С.С. като съдлъжници, по силата на който е предоставен кредит в размер на 1500000 евро за довършителни работи по изграждането на кула „Изток“ и кула „Запад“ и двете на етап „груб строеж“, представляващи част от обект „Обслужващи сгради с подземни гаражи“. Представени са и анекси към договора за кредит № 1 от 25.03.2010 г., № 2 от 09.03.2011 г. и анекс № 3 от 09.05.2011 г.

По делото са представени заповед за изпълнение на парично задължение

въз основа на документ по чл. 417 от ГПК от 07.05.2012 г. и изпълнителен лист от 07.05.2012 г. издадени по ч. гр. Д. № 15416/2012 г. по описа на СРС, 70 състав със заявител Фирма с длъжници „Еврострой 5“, Фирма, К.И.Г., В.И.П., и А.С.С. за задължения по договор за кредит 25.09.2009 г.

От удостоверение с изх. № 01215 от 22.02.2022 г. издадено от ЧСИ Н.П. е видно, че изп. д. № ***** е образувано на основание изпълнителен лист от 07.05.2012 г. издаден по ч. гр. Д. № 15416/2012 г. по описа на СРС, 70 състав, като изпълнението било насочено към ипотekiран имот, съгласно договорна ипотека от 25.09.2009 г., новирана от 20.09.2019 г., придобит от трето лице Фирма.

Съгласно постановление за възлагане на недвижим имот от 13.03.2014 г. по изп. д. № ***** по описа на ЧСИ Н.П. на Фирма е възложено недвижим имоти, изградени до степен на завършеност „груб строеж“ в „Обслужващи сгради с подземни гаражи“ /кула Запад и кула Изток/ съгласно разрешение за строеж № 158/18.03.2008 г. на главния архитект на гр. София, разположени в поземлен имот с идентификатор *****, стар идентификатор *****.296, съставляващо по нотариален акт УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“, находящ се в град София, Столична община-район „Люлин“, ж.к. „Люлин 2, целият с площ по скица от 3852 кв. метра, а по доказателствен акт за собственост - 3920 кв.м.

По делото е представен договор за строителство от 05.01.2016 г., сключен между Фирма и Фирма за изпълнение на СМР по отношение на обект: „Обслужващи сгради с подземни гаражи – Кула Запад“, като е представени и анекс № 1 от 18.07.2016 г., както и акт № 1 от 26.04.2016 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 2 от 13.05.2016 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 2 допълнителни от 26.05.2016 г. за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 3 от 10.06.2016 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 4 от 08.07.2016 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 5 от 08.07.2016 г., за непредвидени СМР, акт № 6 от 09.08.2016 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 7 от 09.08.2016 г., за допълнителни СМР, акт № 9 от 11.10.2016 г., за допълнителни СМР, акт № 10 от 11.10.2016 г., за допълнителни СМР, акт № 11 от 11.10.2016 г., за допълнително възложени СМР, акт № 12 от 19.12.2016 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 13 от 19.12.2016 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, акт № 14 от 18.01.2017 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи, както и акт № 15 от 10.10.2017 г., за установяване на завършването и заплащането на ремонтни строителни и монтажни работи.

Представен е и договор от 15.11.2016 г., сключен между Фирма и

„Фирма, съгласно който е възложено довършването и окомплектовката, монтажа, изпитанието и узаконяването на пътнически асансьори, находящи се в обект с административен адрес /административен адрес/

Представени са акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството от 07.03.2016 г., който е подписан във връзка със смяна на възложителя на строежа Фирма с Фирма и всички останали собственици на идеални части смяна на строителя на строежа Фирма със Фирма. Като е представен и акт за установяване на състоянието на СМР при продължаване на строителството за всички спрени строежи по общия ред от 07.03.2016 г.

Съгласно разрешение за ползване № ***** от 04.12.2017 г.е разрешено ползването на строежи „Обслужващи сгради и жилищна сграда с подземни гаражи –II-ри етап: Жилищна сграда „Запад“ и външно електрозахранване с кабели НН 1 kV на ГРТ на жилищна сграда „Запад“.

По делото е представена е нотариална покана от ответника чрез нотариус С.М., с район на действие СРС, рег. № 785 в НК, адресирана до ищеца, с която е отказано даването на съгласие за заличаването на договорните ипотечи учредени в полза на банката от фирма и обезпечаващи вземането по отпуснати банкови кредити, както и нямало основание за спирането на изп. д. № ***** по описа на ЧСИ Н.П.. От представената разписка е видно, че същата е била връчена на ищеца по реда на чл. 47 от ГПК на 14.10.2021 г.

Представени са заверени преписи от документи по изп. д. № ***** по описа на ЧСИ Н.П..

Представено е удостоверение по изп. д. № ***** по описа на ЧСИ Н.П., съгласно което неудовлетвореното вземане на взикателя Фирма към 20.09.2019 г. по изпълнителен лист по гр. д. № 15416/2012 г. по описа на СРС, 70 състав е в размер на главница - 1493545 евро, законна лихва в размер на 136282.40 евро и 68441.23 лв. неолихвяема сума, като изпълнителното дело било прекратено на основание чл. 433, ал. 1, т. 8 ГПК с постановление от 05.06.2020 г.

По делото е приета съдебно-графологична експертиза, която настоящият съдебен състав кредитира като компетентно изготвена, от която се установява, че подписът в графа „Съставители“, позиция „1“ на акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителство от 07.03.2016 г. не бил положен от Т.М.П.

По делото е приета съдебно-счетоводна експертиза, която настоящият съдебен състав кредитира като компетентно изготвена, от която се установява, че към дата 20.09.2019 г. по изп. д. № ***** по описа на ЧСИ Н.П. е имало неплатени задължения за главница в размер на 1493545 евро с легова равностойност 2921120.12 лв., неплатен остатък за възнаградителна лихва в размер на 35436.37 евро с легова равностойност 69307.52 лв., както и неплатена законна лихва за забава върху присъдената главница 1493545 евро в размер на 2223186.62 лв. за периода от 28.03.2012 г. до 20.09.2019 г. Съгласно заключението не били констатирани други плащания по изпълнителното дело, като към момента на изготвяне на

заклучението неплатените задължения възлизал на сумата от главница в размер на 1493545 евро с левова равностойност 2921120.12 лв., неплатен остатък за възнаградителна лихва в размер на 35436.37 евро с левова равностойност 69307.52 лв., както и неплатена законна лихва за забава върху присъдената главница 1493545 евро в размер на 2921120.12 лв. за периода от 28.03.2012 г. до 09.06.2023 г.

Настоящият състав намира по отношение на разкритото производство по чл. ***** от ГПК по оспорване на ищеца истинността на неговия подпис в акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството от 07.03.2016 г. за основателно. От приетото и неоспорено по делото заключение на съдебно-графическа експертиза се установява, че подписът в графа „Съставители“, позиция „1“ на акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителство от 07.03.2016 г. /лист 246-248 от делото/ не бил положен от Т.М.П. С оглед на горното доколкото така направеното оспорване се явява основателно, то от доказателствата по делото следва да се изключи акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството от 07.03.2016 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 88 ЗКИР, всяко вписване в имотния регистър може да бъде оспорено по реда на чл. 537, ал. 2 и ал. 3 ГПК. Разпоредбата на чл. 90 ЗКИР предвижда, че заличаването на вписването се извършва в три хипотези - когато по исков ред се установи недопустимост или недействителност на вписването, или несъществуване на вписано обстоятелство, т. е. заличаването на вписването предполага уважаване на предявен иск по чл. 537, ал. 2 ГПК вр. чл. 88 и чл. 90 ЗКИР /в този смисъл решение № 158/04.02.2016 г. по т. д. № 247/2015 г. на II ТО на ВКС и определение № 154/20.03.2015 г. по ч. т. д. № 119/2015 г. на II ТО на ВКС/. Предмет на тези иски е установяване на фактите, сочещи на недопустимост или недействителност на вписването или на несъществуване на вписаното обстоятелство. Всеки един от трите иска по чл. 90, ал. 1 ЗКИР е установителен, поради което за предявяването му ищецът следва да обоснове наличие на правен интерес. Такъв е налице, ако с вписването са засегнати права на ищеца или той не може да реализира свои предоставени от закона права поради допуснато незаконосъобразно вписване на други права. Целта на уредените в тази разпоредба иски е в случай на уважаването им съдебното решение по тях да легитимира ищеца като заинтересовано лице по смисъла на чл. 90, ал. 2 ЗКИР, което да може да иска заличаването на вписването, като самото заличаване ще се извърши по реда на чл. 90, ал. 2 и ал. 3 и чл. 91 ЗКИР от съдията по вписванията /в този смисъл определение № 304/27.06.2013 г. по ч. гр. д. № 2821/2013 г. на I ГО на ВКС и определение № 37/20.01.2016 г. по ч. гр. д. № 6168/2015 г. на IV ГО на ВКС/.

Предявените в рамките на настоящето производство иски с правно основание чл. 537, ал. 2 ГПК вр. чл. 88 вр. чл. 90, ал. 1 пр. 1 и пр. 2 ЗКИР са допустими, тъй като за ищеца безспорно е налице правен интерес от предявяването им, доколкото с процесното вписване са засегнати негови права в качеството му на собственик на процесния имот. Когато е вписано неподлежащо на вписване обстоятелство, вписването е недействително, а

когато вписването е постановено по искане на нелегитимирано лице, вписването е недопустимо /в този смисъл определение № 154/20.03.2015 г. по ч. т. д. № 119/2015 г. на II ТО на ВКС/.

В случая по делото не се спори, че по силата на договор за кредит № 0097.0609 от 25.09.2009 г., сключен между Фирма, Фирма като кредитополучател, както и Фирма, К.И.Г., В.И.П., и А.С.С. като съдлъжници е предоставен кредит в размер на 1500000 евро за довършителни работи по изграждането на кула „Изток“ и кула „Запад“ и двете на етап „груб строеж“, представляващи част от обект „Обслужващи сгради с подземни гаражи“. Като не се спори, че вземането е обезпечено с договорна ипотека учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 131 от 25.09.2009 г., том I, рег. № 4784, дело № 108 от 2009 г., посредством с който се учредява в полза на Фирма договорна ипотека върху следния недвижим имот собственост на дружеството, а именно поземлен имот с идентификатор *****, стар идентификатор *****.296, съставляващо по нотариален акт УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на град София, местността „Люлин – 2“, находящ се в град София, Столична община-район „Люлин“, ж.к. „Люлин 2, целият с площ по скица от 3852 кв. метра, а по доказателствен акт за собственост - 3920 кв.м., заедно с изградената сграда в имота, на етап „Груб строеж“ в „Обслужващи сгради с подземни гаражи“ /кула Запад и кула Изток/ съгласно разрешение за строеж № 158/18.03.2008 г. на главния архитект на гр. София. Не се спори и с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***** от 13.06.2011 г., том II, рег. № 4391, дело 327/2011 г. Фирма продава на Фирма правото на строеж за следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно сграда обществено обслужване представляваща триетажен мост, находящ се в /административен адрес/, строящ се в долуописаното дворно място между кула „Изток“ и кула „Запад“ и представляващ триетажен мост, състоящ се от магазини, кафенета, функционално свързващ двете кули, състоящ се от магазини, санитарни възли, стълбища и асансьори, с разгърнатата застроена площ от 2287.40 кв.м., при съсед: кула „Изток“, кула „Запад“ двор, двор, заедно с 12.566 % идеални части от дворното място върху което се строи сградата, представляващо УПИ I за обществено обслужване, цялото с площ 3920 кв. м. Както не се явява и спорно обстоятелството, че с молба за подновяване на договорна ипотека акт № 160, том II, рег. № 7327/20.09.2019 г. е поискано вписване подновяване на договорна ипотека, учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108 от 2009 г. на нотариус Б.Б, вписана в регистъра на НК под № 515, само по отношение на правото на строеж за построяване на търговска сграда „МОСТ“ свързваща във вертикално отношение двете сгради, построени в долуподписани поземлен имот – КУЛА „Изток“ и КУЛА „Запад“.

Съгласно чл. 173, ал. 1 ЗЗД ипотекарният кредитор може да се удовлетвори от ипотекирания имот, независимо в чия собственост се намира той, поради което и при прехвърлянето на имота след учредяване на ипотека приобетателят на имота става ипотекарен длъжник. При

учредяване на ипотека няма уредено задължение ипотека да се вписва и по персоналната имотна партида на приобретателя в книгите за вписванията, след прехвърляне на имота. Следващите собственици на имота, както и купувачите, може да се осведомят за учредената върху имота ипотека чрез последователни справки по имотните партиди на прехвърлителите на недвижимия имот в книгите за вписванията. В случая подновяването на ипотека е подлежащо на вписване обстоятелство- чл. 172 ЗЗД и чл. 18 ПВ, направено е по молба на кредитора, в чиято полза е учредена, т. е. от легитимирано лице и въз основа надлежно сезиране. Искането за подновяване е осъществено преди изтичане на 10-годишния срок по чл. 172 ЗЗД, считано от учредяване на ипотека и при наличието на съществуващи към този момент в полза на ипотекарния кредитор парични вземания, обезпечени с нея. Обстоятелството, че кредитополучателят, по чието съгласие първоначално е учредена ипотека е изгубил впоследствие своята правосубектност, видно от записванията в Търговския регистър не опорочава вписването на подновяването. Изложените твърдения в исковата молба във връзка с договора за изпълнение на довършителни работи срещу учредяване право на строеж, право на ползване и прехвърляне на идеални части от урегулиран поземлен имот от 13.06.2011 г. не може да доведе до търсения от ищеца ефект, доколкото ответникът на не е страна по договора и поетите със същия задължения по отношение на него могат да го обвържат. Действително по делото е прието и уведомление с изх. № РИД-000-2295 от 15.06.2011 г. от ответника, с което е изразено намерение за заличаване на договорна ипотека при сбъдването на определени условия, но същото не може да доведе до липса на загуба на качеството на кредитор на ответника, в чиято полза е била учредена договорна ипотека. По делото е представена и нотариална покана от ответника чрез нотариус С.М., с район на действие СРС, рег. № 785 в НК, адресирана до ищеца, с която е отказано даването на съгласие за заличаването на договорните ипотеки учредени в полза на банката от фирма. Още повече, че съгласно приетото по делото заключение по съдебно-счетоводната експертиза към дата 20.09.2019 г. по изп. д. № ***** по описа на ЧСИ Н.П., което е образувано във връзка със задължения по договор за кредит № 0097.0609 от 25.09.2009 г., е имало неплатени задължения за главница в размер на 1493545 евро с левова равностойност 2921120.12 лв., неплатен остатък за възнаградителна лихва в размер на 35436.37 евро с левова равностойност 69307.52 лв., както и неплатена законна лихва за забава върху присъдената главница 1493545 евро в размер на 2223186.62 лв. за периода от 28.03.2012 г. до 20.09.2019 г. Следва да се посочи също така, че при проверката на съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а ал. 1 от ПВ относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон. В случая доколкото са налице всички предпоставки на чл. 172 и чл. 18 от ПВ, то предявеният иск с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл. 90, ал. 1, пр. 1 от ЗКИР за установяване недопустимост на вписването се явява неоснователен и като такъв следва да се отхвърли.

В случая, доколкото предявеният иск с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл. 90, ал. 1, пр. 1 от ЗКИР за установяване недопустимост на вписването се явява неоснователен, то следва да се разгледа и предявения в условията на евентуалност иск по чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл. 90, ал. 1, пр. 2 от ЗКИР за недействителност на вписването.

Настоящият състав намира за неоснователни оплакването за недействителност за вписването поради липса на идентификация на имотите, както и поради липса на данните посочени по чл. 60, т. 1- 7 от ЗКИР. В случая не може да се откаже да впише подновяване на договорна ипотека, което попада в подлежащите на вписване актове, нито поради липса на индивидуализация на имотите в представените за вписване молба, съобразно данните по чл. 60, т. 1- 7 от ЗКИР, нито поради липса на приложена скица-копие от одобрената кадастрална карта – в този смисъл определение № 189 от 13.03.2014 г. по ч. гр. д. № 868/2014 г., ГК, IV г. о. на ВКС. Следва също така да се посочи, че съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 4 от ПВ, ал. 3 не намира приложение при вписвания, отбелязвания и заличавания по чл. 18 от ПВ /подновяване на вписването на договорна ипотека/ какъвто е процесния случай. Още повече, че за индивидуализация на процесните имоти към подадената молба за подновяване на договорната ипотека акт № 160, том II, рег. № 7327/20.09.2019 г. са приложени както нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 131 от 25.09.2009 г., том I, рег. № 4784, дело № 108 от 2009 г., така и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***** от 13.06.2011 г., том II, рег. № 4391, дело 327/2011 г., поради което оплакванията в тази насока са неоснователни.

Неоснователно се явява и оплакването за недействителност за вписването поради липса на форма и съдържание. Съгласно чл. 18, ал. 1 от ПВ, подновяване на вписването на договорна или на законна ипотека става по молба на кредитора, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от договора за ипотека, съответно от молбата за учредяване на законната ипотека, или от записката за вписването на ипотека, ако вписването е било извършено чрез записка. Съгласно чл. 18, ал. 2, изр. 1 от ПВ - молбата трябва да съдържа и данните на първоначалното вписване, като подновяването се извършва чрез подреждане в съответната ипотечна книга на единия екземпляр от молбата, по реда, установен за първоначалното вписване /чл. 15 и чл. 16 от ПВ/ - чл. 18, ал. 3. Това означава, че подновяването се отбелязва в същата партида - на първоначалния собственик, дори и имотът да е разпореден в полза на друго лице. Уредена е и хипотезата при изтекли 10 години от първоначалното вписване, съответно от последното подновяване - подновяване не се извършва, а се вписва отново с нов ред на вписването – чл. 18, ал. 4 ПВ. Подновяване на ипотека може да се извърши само и единствено преди да е изтекъл 10-годишният срок на действие на ипотека. От първоначалното вписване, чието подновяване се иска, не са изминали повече от 10 години, тъй като договорната ипотека е учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 131 от 25.09.2009 г., том I, рег. № 4784, дело № 108 от 2009 г., а молбата за подновяване е подадена на 20.09.2019 г. От представената молба от 20.09.2019 г. е видно, че

е подадена от легитимирано лице- ипотекарния кредитор, като в нея са посочени всички данни за първоначалното вписване, както и тя е придружена с копие от нотариалния акт, с който първоначално е учредена ипотека, като молбата е и в изискуемата от закона форма, предвидена в чл. 3 от ПВ.

С оглед на изложеното при съвкупна преценка на събраните по делото доказателства съдът намира, че предявения иск с правно основание по чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл. 90, ал. 1, пр. 2 от ЗКИР за недействителност на вписването се явява неоснователен, поради което и следва да бъдат отхвърлен.

По отговорността на страните за разноски:

При този изход на спора на ищеца не следва да му се присъждат разноски. На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответникът има право на разноски като страната претендира сумата от 16956 лв. с ДДС. Настоящият състав намира за основателно възражението на ищеца за прекомерност на възнаграждението по чл. 78, ал. 5 ГПК, поради което на основание чл. 7, ал. 1, т. 4 във вр. с ал. 9 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения /в приложимата редакция по ДВ, бр. 68 от 2020 г., съгласно датата на сключване на процесните договори за правна помощ и съдействие/, фактическата и правна сложност на делото, както и броя на съдебните заседания намалява същия на 1560 лв. с ДДС по отношение на претендираното адвокатско възнаграждение за процесуално представителство по исковото производство.

Воден от горното, Софийски районен съд,

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 194, ал. 2 от ГПК във вр. с чл. *****, ал. 2 от ГПК по заявеното от ищеца Фирма, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление /административен адрес/ оспорване на истинността на представения от ответника Фирма, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление адрес на /административен адрес/, акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството от 07.03.2016 г., че документът е неистински в частта относно авторството на подписа на Т.М.П. като на основание чл. 194, ал. 2, изр. 2 от ГПК, го изключва от доказателствата по делото.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Фирма, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление /административен адрес/, срещу Фирма, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление адрес на /административен адрес/, установителен иск с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл. 90, ал. 1, пр. 1 от ЗКИР за установяване недопустимост на извършено на 20.09.2019 г. вписване по партида на имота на ищеца на продължаване на срока на вписването на договорна ипотека учредена с нот.акт № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108/2009 г.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Фирма, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление /административен адрес/, срещу Фирма, ЕИК *****, със

седалище и адрес на управление адрес на /административен адрес/, установителен иск с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл. 90, ал. 1, пр. 2 от ЗКИР за установяване недействителност на извършено на 20.09.2019г. вписване по партида на имота на ищеца на продължаване на срока на вписването на договорна ипотека учредена с нот.акт № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108/2009 г.

ОСЪЖДА Фирма, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление /административен адрес/, да заплати на Фирма, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление адрес на /административен адрес/, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата в размер на 1560 лв. лв., представляваща разноси в исковото производство.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____