

РЕШЕНИЕ

№ 251

гр. Русе, 11.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ТРЕТИ СЪСТАВ, в публично заседание на пети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария Велкова

Членове: Галина Магардичиян
Боян Войков

при участието на секретаря Вероника Якимова
като разгледа докладваното от Мария Велкова Въззивно гражданско дело № 20224500500276 по описа за 2022 година

Постъпила е въззивна жалба от „ОББ“ АД- гр.София против решение №260625/10.11.2021 г., постановено по гр.д.№ 5810/2020 г. по описа на Русенския районен съд, с което е признато за установено, че не съществува ипотечното право на „ОББ“ АД- гр.София като правоприменник на „СИБАНК“ АД съгласно договор за учредяване на ипотека, сключен с нотариален акт №166, т.VI, рег.№****, дело № 1117/2008 г. на нотариус рег.№ **** и вписано подновяване- вх.рег.№ *****/19.11.2018 г., акт № 131, т.7 на СВ-Русе, както и съгласно договор за учредяване на ипотека, сключен с нотариален акт №66, т.IV, рег.№ 7840, дело № 632/2009 г. на нотариус рег.№ **** и вписано подновяване- вх.№ ****/ 03.10.2019 г., акт № 74, т.4 на СВ-Русе по отношение на недвижимия имот- собственост на С. А. Ю., представляващ самостоятелен обект с идентификатор 63427.4.2960.1.41 с адрес гр.Русе, кв.“Дружба-3“, бул. „В.Л.“ 6, вх.2, ет.3. Твърди се, че решението е неправилно като постановено при съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон по съображенията, подробно изложени в жалбата. Претендира отмяна на решението и постановяване на ново, с което предявеният отрицателен установителен иск се отхвърли. Претендира и направените разноси за

производството.

Ответникът по жалбата С. А. Ю.. чрез пълномощника си адв. К. К. е подал отговор по реда на чл.263 от ГПК, в който взема становище за неоснователност на жалбата. Счита решението за правилно и иска същото да бъде потвърдено. Претендира разноски за производството.

Ответникът по жалбата „Рали 2003“ ЕООД- гр.София не е подал отговор и не взема становище по жалбата.

След преценка на доводите на страните, доказателствата по делото и съобразно правомощията си, визирани в чл.269 от ГПК, въззивният съд приема следното:

Жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна в законоустановения срок и срещу подлежащ на съдебен контрол акт, поради което е допустима.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Производството по делото е образувано по предявеният от С. А. Ю.. против „ ОББ“ АД- гр.София и „Рали 2003“ ЕООД- гр.София отрицателен установителен иск с правно основание чл.124 от ГПК- за установяване несъществуването на ипотечното право на банката върху собствения му недвижим имот, представляващ самостоятелен обект – апартамент с идентификатор 63427.4.2960.1.41 с адрес гр.Русе, кв.“Дружба-3“, бул. „В.Л.“ 6, вх.2, ет.3.

Установено е, че е налице висящо изпълнително производство със страни- вискател „ОББ“ АД- гр.София и длъжник „Рали 2003“ ЕООД- гр.София по изп.д.№ 2020***0401240 по описа на ЧСИ И.Х.- рег.№ *** на КЧСИ като по искане на вискателя принудителното изпълнение е насочено и по отношение на самостоятелен обект – апартамент с идентификатор 63427.4.2960.1.41 с адрес гр.Русе, кв.“Дружба-3“, бул. „В.Л.“ 6, вх.2, ет.3- собственост на С.Ю.. Последният е придобил правото на собственост върху жилището с договор за покупко- продажба на право на строеж, сключен с нотариален акт №172, т.І, рег.№ ****, дело 146/2011 г. на нотариус рег.№ **** и вписан в СВ-Русе– вх.рег.№ 5583/16.05.2011 г., акт № 147, т.13, дело №2698/2011 г., реализирано съгласно удостоверение №6/26.04.2012 г. на Община- Русе. С построяването на обекта правото на строеж се е

трансформирало в право на собственост върху изградения самостоятелен обект.

Насочването на принудителното изпълнение спрямо недвижимия имот-собственост на Ю. е породило и правният интерес от иска. Същият е допустим, което обуславя и допустимостта на обжалваното решение.

По делото е безспорно установено, че вземанията на жалбоподателя като правоприемник на СИБАНК АД- гр.София- предмет на принудителното изпълнение, са обезпечени с договорни ипотeki, сключени с нотариален акт – вх.рег.№ *****/24.11.2008 г., акт №54, т.15, дело № 12487 на СВ- Русе, подновена с молба- вх.рег.№*****/13.11.2018 г. и нотариален акт – вх.рег.№ 13652/07.10.2009 г., акт № 69, т.5, дело №6887/2009 г. на СВ-Русе, подновена с молба- вх.рег.№ *****/03.10.2019 г. В нотариалните актове са описани поземлените имоти, сградите и самостоятелните обекти, съществуващи към момента на учредяването ѝ и е посочено, че договорната ипотека обхваща и всички подобрения и приращения в ПИ.

При така установените по безспорен начин факти, първоинстанционният съд е уважил предявеният иск по съображения, че в предмета на ипотеката са включени подобренията и приращенията, каквито са съществували към момента на нейното учредяване, поради което същата не разпростира действието си върху новоизградените обекти в ПИ, в т.ч. и спрямо имота-собственост на С.Ю.. Прието е, че дори да е съществувало ипотечно право на банката по отношение на имота на Ю., то това ипотечно право е прекратено с изтичането на десетгодишния срок, тъй като при вписването на подновяването не е искано вписване на ипотеката върху изградените обекти.

Обжалваното решение е неправилно като постановено при съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон.

Основателни са наведените от жалбоподателя доводи, че първоинстанционният съд не е обсъдил всички доводи и възражения на страните, с което е нарушил основният принцип, визиран в разпоредбата на чл.12 от ГПК. Цитираната правна норма задължава съда при постановяване на решението да обсъди наведените от страните доводи, което в настоящият случай не е направено. Решението е изградено изцяло въз основа на твърденията и доводи на ищеца в първоинстанционното производство като не са изложени съображения по възраженията и доводите на жалбоподателя.

По делото страните спорят относно правното действие на ипотека- дали учредената в полза на жалбоподателя договорна ипотека се простира и върху новопостроеното в ипотекирания недвижим имот, както и дали е погасено ипотечното право на банката на заявените от ответника по жалбата и ищец в първоинстанционното производство основания.

Установено е по безспорен начин, че вземането на жалбоподателя- предмет на принудително изпълнение, е обезпечено с договорни ипотеки върху поземлени имоти, съществуващи към момента на сключване на договорната ипотека сгради и самостоятелните обекти в тях като изрично е уговорено, че същата обхваща и всички подобрения и приращения в ПИ. Върху ипотекирания в полза на банката- праводател на жалбоподателя незастроен терен, впоследствие – през 2012 г. съгласно удостоверенията по чл.181, ал.2 от ЗУТ е построена сградата с обособените самостоятелни обекти в нея в т.ч. и обектът - собственост на Ю..

В договора за учредяване на ипотека вземането на банката- кредитор е индивидуализирано, индивидуализирани са имотите- ПИ, съществуващите към този момент сгради и самостоятелни обекти в тях, които обезпечават посоченото вземане. При учредяване на договорната ипотека страните са уговорили същата да обхваща и всички подобрения и приращения в ПИ.

Правната уредба на ипотека се съдържа в чл.166 и сл. от ЗЗД. По правната си същност ипотека е договор, пораждащ действие след вписването му в имотния регистър и по силата на който договор собственикът на недвижимия имот учредява в полза на кредитора по определено вземане ипотечно право. Същият се определя като едностранен, консесуален, формален, акцесорен, каузален и на разпореждане. Разпоредбите на чл.166 и сл. от ЗЗД сочат, че ипотека е особен вид субективно и хетерогенно право- право върху чужда вещ, противопоставимо на трети лица, съдържащо процесуален елемент- право на предпочтително удовлетворение.

С факта на учредяване на ипотека върху поземления имот, заедно с всички съществуващи обекти, в полза на кредитора / вискател по изпълнението/ е възникнало ипотечно право- право на предпочтително удовлетворение от цената на имота, независимо от извършените в последствие разпоредителни сделки с имота и от настъпилите промени във вида му.

С учредяване на ипотека в полза на ипотекарния кредитор е възникнала привилегията да се удовлетвори предпочтително от цената на имота. Тази привилегия се упражнява именно в изпълнителния процес и е противопоставима на трети лица- последващите собственици на имота, на построената сграда или на отделни обекти в нея, както и на титулярите на вещни права. Този извод се налага, както предвид изричната разпоредба на чл.173 от ЗЗД, така и предвид обезпечителната функция на ипотека. Обратното разбиране е противно на същността на ипотечното право, същото води до лишаване на ипотека като обезпечение от дължимото от закона съдържание и би дало възможност на недобросъвестните длъжници да осуетят или да затруднят значително събирането на обезпеченото с ипотека вземане като видоизменят обекта, върху който същата е учредена.

Към момента на учредяване на ипотека в полза на банката- праводател на жалбоподателя сградата, в която се намира самостоятелния обект - собственост на ищеца, не е съществувала, нито е имало одобрен архитектурен проект, поради което не е съществувала правна възможност този обект, както и останалите самостоятелни обекти в сградата, да бъдат конкретно посочени и индивидуализирани в договора.

При учредена ипотека върху незастроен недвижим имот с възможност за застрояване, следва да се приеме, че ипотека разпростира действието си и върху правомощието на собственика на имота да застрои същия. Доколкото това правомощие е част от правото на собственост, не може да се приеме, че в договора за ипотека следва изрично да е уговорено, че ипотека се учредява и върху вещното право на строеж. Последното е ограничено вещно право, което собственика на земята учредява в полза на трето лице и доколкото същото не е съществувало към момента на сключване на договора за ипотека, то няма характер на самостоятелен обект, който да бъде предмет на сделки, в това число и предмет на договор за учредяване на ипотека. Възможността на собственика на терена да обособи правомощието си на застрояване като самостоятелно ограничено вещно право и да се разпорежи с него в полза на трети лица не сочи, че е налице самостоятелно вещно право, отделно от правото на собственост. Това е само правна възможност за създаване на бъдещ обект, който да бъде предмет на сделки, а ипотекирането на бъдещ обект е недопустимо поради невъзможността същия да бъде

индивидуализиран по изискуемия от закона начин. Именно поради липсата на правна възможност към момента на сключване на договора за ипотека същата да се учреди и върху евентуално бъдещо вещно право на строеж, респ. върху бъдещ недвижим имот, страните по договора изрично са уговорили, че ипотека разпростира действието си и по отношение на подобренията и приращенията в имота.

След реализиране на правомощието на собственика да застрои ипотекирания имот, учредената в полза на кредитора ипотека се простира по право, както върху построената в имота сграда като цяло, така и по отношение на самостоятелните обекти, изградени в нея, а извършените след учредяването ѝ разпоредителни сделки са непротивопоставими на вискателя / арг. чл.173 от ЗЗД/.

Изградената в ипотекирания имот сграда и съответно самостоятелните обекти в нея има характер на приращение към ипотекирания имот, поради което ипотека разпростира своето действия и спрямо обекта- собственост на Ю.. Последният е придобил собствеността след учредяването на ипотека в болза на банкатау, поради което извършените след вписването на ипотека разпоредителни сделки са непротивопоставими на ипотекарния кредитор. В този смисъл е правната доктрина, както и трайно установената съдебна практика /вж.А. Калайджиев, „Облигационно право” обща част; решение №1029/14.07.1999 г. на ВКС по гр.д.№ 337/99 г., V г.о., решение №39/24.03.2014 г. по гр.д.№ 5059/2013 г. на ВКС, решение №111/25.07.2014 г. по гр.д.№4005/ 2013 г. на ВКС, решение №113/25.07.2014 г. по гр.д.№ 4514/2013 г., решение №142/01.07.2014 г. по гр.д.№ 396/2014 г. на ВКС, решение №188/24.10.2014 г. по гр.д.№ 424/2014 г., решение №250/15.12.2014 г. по гр.д.№ 637/2014 г. на ВКС/.

Неоснователни са наведените от ищецът в първоинстанционното производство доводи, че ипотечното право на вискателя спрямо притежаваните от него недвижими имоти е погасено.

Съгласно чл.172, ал.1 от ЗЗД действието на вписването на ипотека като елемент от фактическия ѝ състав трае десет години от деня, в който е извършено. То може да бъде продължено, ако вписването се поднови преди този срок да е изтекъл. В случай, че в този срок не се поднови вписването, за кредитора съществува правната възможност да извърши ново вписване на

ипотеката.

Последиците на подновяването на ипотеката и новото ѝ вписване са различни. Подновяване може да бъде извършено само, ако десетгодишният срок не е изтекъл, като в този случай защитата на кредитора е най-пълна, защото ипотеката запазва своето действие и своя ред и в новия десетгодишен срок.

Ново вписване на същата ипотека се извършва след изтичане на десет годишния срок, но в този случай за ипотекарния кредитор може да настъпят неблагоприятни последици, тъй като има период, през който ипотеката няма действие и е възможно тогава да бъдат вписани нови ипотеки върху същия имот или учредителят на ипотеката (длъжникът или третото лице, ипотекирало своя имот за чужд дълг) да прехвърли собствеността върху имота на трето лице. В тези случаи новото вписване няма да бъде противопоставимо на вписаните преди това ипотеки, както и на извършените междувременно разпореждания с имота.

В настоящият случай е налице хипотеза на подновяване на вписването на ипотеката, а не е налице ново вписване, поради което не може да се приеме тезата на ответникът по жалбата, че ипотечното право на банката- взыскател е погасено.

Подновяването на вписването касае единствено срока на вече вписана ипотека, поради което се извършва само въз основа на молба от кредитора с приложен към нея договор за учредяване на ипотека. Няма изискване в закона да се индивидуализират обектите, които са възникнали след нейното учредяване като приращения в имота. Подновяването на вписването касае само продължаването на срока на ипотеката, поради което е без правно значение настъпването на последващи промени в ипотекирания имот. Подновяването на вписването следва да се извърши независимо от настъпилата промяна в имота, в т.ч. при промяна на неговата индивидуализация.

Изложеното дава основание да се приеме, че съществува ипотечното право на банката- жалбоподател и по отношение на собствения на С.Ю. недвижим имот, което обуславя неоснователност на предявеният иск.

Обжалваното решение е неправилно и следва да се отмени като вместо

него се постанови ново, с което искът се отхвърли като неоснователен.

Съгласно разпоредбата на чл.78 от ГПК разноските за производството са в тежест на С.Ю.. По делото жалбоподателя е представляван от юриконсулт, поради което същият следва да заплати юриконсултско възнаграждение в общ размер на 600 лв. – по 300 лв. за всяка инстанция. Общият размер на дължимите разноски възлиза на 655.68 лв.

По изложените съображения Русенският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение №260625/10.11.2021 г., постановено по гр.д. № 5810/2020 г. по описа на Русенския районен съд и вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявеният от С. А. Ю., ЕГН ***** от гр.Русе, бел.“В.Л.“ 6, вх.2, ет.3, ап.41 против „ОББ“ АД- гр.София, ЕИК 000694959 и „Рали 2003“ ЕООД- гр.София, ЕИК 131145112 иск за установяване, че не съществува ипотечното право на „ОББ“ АД- гр.София /като правоприемник на „СИБАНК“ АД/ съгласно договор за учредяване на ипотека, сключен с нотариален акт №166, т.VI, рег.№****, дело № 1117/2008 г. на нотариус рег. № **** и вписано подновяване- вх.рег.№ ****/19.11.2018 г., акт № 131, т.7 на СВ-Русе, както и съгласно договор за учредяване на ипотека, сключен с нотариален акт №66, т.IV, рег.№ 7840, дело № 632/2009 г. на нотариус рег.№ **** и вписано подновяване- вх.№ ****/ 03.10.2019 г., акт № 74, т.4 на СВ-Русе по отношение на недвижимия имот- собственост на С. А. Ю., представляващ самостоятелен обект с идентификатор 63427.4.2960.1.41 с адрес гр.Русе, кв.“Дружба-3“, бул. „В.Л.“ 6, вх.2, ет.3.

ОСЪЖДА С. А. Ю., ЕГН ***** от гр.Русе, бел.“В.Л.“ 6, вх.2, ет.3, ап.41 да заплати на „ОББ“ АД- гр.София, ЕИК 000694959 сумата в размер на 655.68 лв. разноски за двете инстанции.

Решението подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от

връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____