

РЕШЕНИЕ

№ 186

гр. Велико Търново, 30.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ И ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЯНКО ЯНЕВ

Членове: ГАЛИНА КОСЕВА
ХРИСТО ТОМОВ

при участието на секретаря МИЛЕНА СТ. ГУШЕВА
като разгледа докладваното от ГАЛИНА КОСЕВА Въззивно гражданско дело № 20224000500350 по описа за 2022 година

С Решение № 239/ 21.06.2022г. по гр. д. №775/2021 год. ОС- Велико Търново е отхвърлил, като неоснователен, предявения от „Еврокапитал-България“ ЕАД гр.Бургас, ЕИК 130487974 против „Литекс“ АД гр. София, ЕИК110060025 и „Рос ойл“ ЕООД гр. Варна, ЕИК 103134411, иск с правно основание чл. 124 от ГПК вр. с чл. 166, ал. 2 от ЗЗД и чл. 173, ал. 1 от ЗЗД, с който се претендира да бъде прието за установено, че „Литекс“ АД гр. София, ЕИК110060025 няма права на ипотечен кредитор (няма ипотечно право) върху сграда с идентификатор 10447.512.34.3, с площ 307 кв. м и сграда с идентификатор 10447.512.34.4, с площ 122 кв. м., построени в поземлен имот с идентификатор 10447.512.34 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД18-86/ 19.09.2008 година на изпълнителния директор на АГКК, гр. Велико Търново, целият с площ по кадастрална карта 4 491 кв. м, с трайно предназначение на територията- урбанизирана, с начин на трайно ползване- за складова база, при граници и съседни имоти с идентификатори 10447.512.96, 10447.512.41, 10447.512.37, 10447.512.35, идентичен с урегулиран поземлен имот в гр. Велико Търново, с площ 4 600 кв. м, представляващ парцел VII в кв. 170 по плана на града, предмет на нотариален акт № 16, том I, рег. № 258, дело № 6/2011 от 20.01.2011г. година по описа на нотариус Росица Минова с район на действие района на Районен съд Велико Търново и на изпълнение по изпълнително дело № 150/2016г. по описа на ЧСИ М. Г..

Присъдени са и разноси: „Еврокапитал- България“ ЕАД гр.Бургас е

осъдено да заплати на „Литекс“ АД гр. София сумата от 300 лв. разноски.

В законният срок решението е обжалвано от „Еврокапитал- България“ ЕАД /н/, представлявано от синдика Н. Г., като неправилно. В жалбата се излагат следните основни възражения:

В производството по в.гр.д. № 48/2021г. не били изпълнени указанията на ВКС досежно произнасяне по въпроса, че процесите сгради още преди учредяването на ипотеката са били самостоятелни обекти на собственост и собственост на ищеца. При новото разглеждане на делото от ВТОС, след обезсилване на Решение № 284/05.07.2018г., постановено по т.д. № 896/2017г. заради процесуален порок, не били съобразени указанията на ВКС. Съдът по гр.д.№775/2021г. не изложил мотиви дали процесите сгради с идентификатори 10447.512.34.3 и 10447.512.34.4, и двете изградени върху терен с идентификатор 10447.512.34, *находящ се в село Самоводене, Великотърновска област*, още преди учредяването на ипотеката са били самостоятелни обекти на собственост и собственост на ищеца. Неправилно приел, че двете сгради, намиращи се в подробно описания поземлен имот, са предмет на ипотеката, тъй като представляват настоящи приращения в имота, въпреки, че не били посочени в същата. Съдът достигнал до погрешни правни изводи, че процесите сгради с идентификатори 10447.512.34.3 и 10447.512.34.4, въпреки събраните по делото достатъчно доказателства, че са самостоятелни обекти на правото на собственост, всъщност са приращение към имот с идентификатор 10447.512.34. При своето произнасяне съдът не взел предвид задължителните мотиви, изложени в Тълкувателно решение № 5/2015 г. на ОСГК на ВКС, постановено на 18.05.2017г. по тълкувателно дело № 5/2015г., че правилото на чл. 92 ЗС, съгласно което собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго, е неприложимо по отношение построената в имота сграда, ако същата представлява самостоятелен обект на собственост отделно от собствеността на мястото и не е била предмет на публичната продажба. Този извод бил в съгласие с чл. 63 ЗС, допускащ възможността построената сграда в един имот да бъде обект на собственост отделно от собствеността на земята. Разделна собственост съществувала и в хипотезата, в която собственикът на мястото и сградата е едно и също лице, което е прехвърлило отделно от земята собствеността върху вече съществуващата постройка- чл. 63, ал. 2 ЗС. В конкретния случай била налице такава хипотеза, доколкото сградите са самостоятелни обекти на собственост, които обаче не са включени в предмета на учредената договорна ипотека.

Претендирано е обжалваното решение да се отмени и да се уважи предявената претенция, като се изложат нарочни мотиви дали сгради с идентификатори 10447.512.34.3 и 10447.512.34.4 са самостоятелен обект на правото на собственост.

Апелативен съд- Велико Търново, като взе предвид данните по делото и оплакванията във въззивната жалба, съобразно правомощията си по чл. 269

ГПК, намира следното от фактическа и правна страна:

Производството по делото е започнало по искова молба от „Еврокапитал- България“ ЕАД, въз основа на която е образувано гр.д. №1801/2017г. по описа на ВТРС, изпратено по подсъдност на ВТОС, където е образувано гр.д.№896/2017г. приключило с решение №284/05.07.2018г. /по което съдът се е произнесъл относно друг имот- в с.Самоводене, Великотърновско, а не описаният в т.3 от нот. акт 16/2011г. посочен в исковата молба/, потвърдено с решение №85/23.04.2019г. по в.гр.д. №486/2018г. на ВТАС, отменено и върнато за ново разглеждане с решение №6/02.02.2021г. по гр.д.№4118/2021г. на ВКС /поради произнасяне за имоти, които не са предмет на делото/, след което с решение №54/20.05.2021г. по в.гр.д.№48/2021г. на ВТАС е обезсилено решение 284/05.07.2018г. по гр.д. №896/2017г. на ВТОС и делото е върнато за разглеждане от друг състав на същият съд.

Предмет на разглеждане в настоящото производство е решение № 239/ 21.06.2022г. по гр. д. №775/ 2021г. на ОС- Велико Търново, с което съдът се е произнесъл по предявен иск с правно основание чл. 124 от ГПК, вр с. чл. 166, ал. 2, пр.1 вр. с чл. 173 от ЗЗД- да бъде установено със сила на присъдено нещо, че двете процесни сгради с идентификатор 10447.512.34.3, с площ 307 кв. м. и с идентификатор 10447.512.34.4, с площ 122 кв. м., построени в поземлен имот с идентификатор 10447.512.34 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново /одобрени със Заповед № РД18-86/19.09.2008 година на изпълнителния директор на АГКК, гр. Велико Търново, целият с площ по кадастрална карта 4 491 кв. м./, който е собственост на ипотекарният длъжник „Еврокапитал- България“ ЕАД- Бургас, не са предмет на учредената върху имота ипотека /в т.3/ за обезпечаване задължението на ответника „Рос ойл“ ЕООД, като за кредитора по вземането /към момента ответника „Литекс“ АД- София/ не са налице права на ипотекарен кредитор по отношение на тези сгради- т.е., че ответникът „Литекс“ АД гр. София няма ипотечно право върху процесните сгради.

За да постанови съдебният си акт ОС- Велико Търново е изложил следните съображения:

„Литекс“ АД- София е кредитор на „Рос ойл“ ЕООД- Варна и за обезпечаване на част от вземането, придобито от него по договор за цесия от първоначалния кредитор „Сибанк“ АД, ищецът е учредил договорна ипотека върху свой собствен недвижим имот, описан в нотариалният акт за учредяване на ипотека като поземлен имот с идентификатор 10447.512.34 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД18-86/19.09.2008 година на изпълнителния директор на АГКК, гр. Велико Търново, целият с площ по кадастрална карта 4 491 кв. м, с трайно предназначение на територията- урбанизирана, с начин на трайно ползване- за складова база, при граници и съседи: имоти с

идентификатори 10447.512.96, 10447.512.41, 10447.512.37, 10447.512.35, идентичен с урегулиран поземлен имот в гр. Велико Търново, с площ 4 600 кв. м, представляващ парцел VII в кв. 170 по плана на града. Към момента на учредяване на договорната ипотека двете процесни сгради са съществували в имота и техен собственик е било ищцовото дружество. Съгласно разпоредбата на чл. 166, ал. 2 т 3ЗД ипотека може да се учреди само върху поединично определени имоти. В договора за ипотека съществува уговорката, че ипотека обхваща освен поземления имот и всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота. Така формулираната клауза е недвусмислена и не оставя съмнение, че ипотека се разпростира както върху поземления имот, така и върху построените в него две сгради въпреки, че те не са описани. Терминът „приращение“, употребен от договарящите, има предвид вложеното в този термин съдържание от чл. 92 от Закона за собствеността. Тоест, макар и да не са посочени и описани изрично в нотариалния акт учредяване на договорната ипотека, двете сгради, намиращи се в подробно описания в този договор поземлен имот, са предмет на ипотека, тъй като представляват настоящи приращения в имота. Не може да бъдат споделени доводите на ищеца, че в случая липсва известност относно тъждеството на сградите /чл. 170 от 3ЗД/, доколкото употребата на термина „приращение“ в цитираната по-горе клауза на договора за ипотека, не оставя никакво съмнение, че страните са имали предвид и построените в имота сгради. Предвид това ответникът „Литекс“ АД- София разполага с правата на ипотекарен кредитор по отношение на двете сгради.

Въззивната инстанция намира подадената въззивна жалба срещу гореизложените изводи на ВТОС за неоснователна по следните съображения:

Видно от доказателствата по делото "Еврокапитал- България" АД е обезпечил вземането на „Сибанк“ АД по договор за кредит с „Рос Ойл“ ЕООД за 219120 евро, с учредяването на първа по ред договорна ипотека, обективирана в нот. акт № 16, том I, рег. № 258, дело № 6/2011 от 20.01.2011г. по описа на нотариус Росица Минова с район на действие- РС- Велико Търново, върху следният имот /описан в т. 3/: ПИ с идентификатор 10447.512.34 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В. Търново, целият с площ 4491 кв.м, представляващ с трайно предназначение на територията- урбанизирана, с начин на трайно ползване - за складова база, при граници и съседи: имоти с идентификатори 10447.512.96, 10447.512.41, 10447.512.37, 10447.512.35, идентичен с урегулиран поземлен имот в гр. Велико Търново, с площ 4 600 кв. м, представляващ парцел V II в кв. 170 по плана на града, **заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота.**

С договор от 30.11.2015г. „Сибанк“ ЕАД е цедирала част от вземането си на „Литекс“ АД с привилегиите и обезпеченията му, вкл. ипотека.

По делото не е спорно, че е образувано изпълнително дело №20167300400150/2016г. по описа на ЧСИ М. Г., с район на действие -

Окръжен съд В. Търново, по молба на вискателя „Литекс“ АД против „Рос ойл“ ЕООД, „Петрол холдинг“ ЕООД, „Нафтекс петрол“ ЕООД и ипотекарния длъжник „Еврокапитал- България“ ЕАД. По изпълнителното дело е поискано принудително изпълнение по отношение на собствените на „Еврокапитал- България“ ЕАД недвижими имоти, ипотекирани за задължението по кредита, като на 19.04.2017г. е изготвено постановление за възлагането им, включващо и сгради в недвижимият имот, описани в процеса на изпълнителните действия.

Видно от допълнителна искова молба на л.62-63 от гр.д.№896/2017г. „Еврокапитал- България“ ЕАД е твърдял, че „към момента на учредяване на ипотека върху процесният имот процесните сгради са съществували като самостоятелни обекти и учредяването на договорна ипотека върху същите следвало да бъде извършено с нарочен акт, а не по пътя на съществуващите приращения, поради което същите не са предмет на тази договор“.

От приложеният по делото устав от 12.05.2008г. на „Еврокапитал- България“ АД /л.8 от гр.д.№1801/2017г. на ВТРС/, се установява, че в т.36 е описан като непарична вноска представляваща право на собственост следният недвижим имот- УПИ в гр. В. Търново, с площ 4 600 кв.м., представляващ съгласно скица парцел VII в кв.170 по плана на гр. В. Търново, одобрен със заповед 2333/1958г. при описаните граници, заедно с построени в него: сграда- склад за материали 62 кв.м., полумасивна, едноетажна, построена 1947г.; склад за стоки 24 кв.м.; сграда състояща се от два склада с площ 76 кв.м., полумасивна, едноетажна, построена през 1968г.; и склад 68 кв.м., полумасивен, едноетажен, построен 1941г., собственост на „Нафтекс петрол“ ЕООД.

Същевременно е представено удостоверение за данъчна оценка /л. 31 от гр.д.№1801/2017г. на ВТРС/ от 10.07.2017г., в която са посочени 4 сгради-склад /търговски/ с площ от 12 кв.м., 287 кв.м., 287 кв.м. и 90 кв.м., а с молба от 13.11.2017г. /л.52/ се твърди, че: в имота са налични две сгради, собственост на „Еврокапитал- България“ ЕАД- с идентификатор 10447.512.34.3 и 10447.512.34.4; сграда с идентификатор 10447.512.34.2 е навес разположен пред сграда с идентификатор 10447.512.34.3; сграда с идентификатор 10447.512.34.1- бивш метален навес не съществува в имота и е заличена. Приложени са скици на две сгради - с идентификатор 10447.512.34.3 с площ 307 кв.м. и 10447.512.34.4 с площ 122 кв.м., като се твърди, че тези сгради съответствали на описаните 4 бр. сгради в данъчната оценка, които представлявали двете сгради, независимо от разминаването в площите, както и, че в имот с идентификатор 10447.512.34 винаги имало две сгради описани в документите за собственост като 4 обекта, поради което следвало да се приеме, че „Еврокапитал- България“ ЕАД е собственик на двете сгради - с идентификатор 10447.512.34.3 с площ 307 кв.м. и 10447.512.34.4 с площ 122 кв.м.

Доказателства в подкрепа на горепосочените твърдения по делото не са

представени. Няма данни 4 бр. сгради /с квадратури 12 кв.м., 287 кв.м., 287 кв.м. и 90 кв.м./ да „представляват“ сгради - с идентификатор 10447.512.34.3 с площ 307 кв.м. и 10447.512.34.4 с площ 122 кв.м., кога са построени, какво представляват същите. Доказателствата по делото сочат, че през 2008г., когато имот с идентификатор 10447.512.34 е внесен като непарична вноска в дружеството „Еврокапитал- България“ АД, в същият е имало 4 сгради- сграда-склад за материали 62 кв.м., полумасивна, едноетажна, построена 1947г.; сграда, склад стоки 24 кв.м.; сграда състояща се от два склада с площ 76 кв.м., полумасивна, едноетажна, построена през 1968г.; и склад 68 кв.м., полумасивен, едноетажен, построен 1941г., собственост на „Нафтекс петрол“ ЕООД.

На основание гореизложеното недоказани са твърденията на жалбоподателя, че процесните описани в исковата молба сгради още преди учредяването на ипотеката са били самостоятелни обекти на собственост и собственост на „Еврокапитал- България“ ЕАД. Освен, че по делото няма данни и доказателства кога в имота са се появили конкретно двете сочени от жалбоподателя сгради, няма данни и доказателства, дори твърдения, какво представляват същите имат ли самостоятелно функционално предназначение, могат ли да се използват самостоятелно, а не като принадлежност, като обслужваща част /например посочената от жалбоподателят сграда с идентификатор 10447.512.34.2, която представлява навес разположен пред сграда с идентификатор 10447.512.34.3/. Заснемането със самостоятелен идентификатор по кадастралната карта само по себе си не доказва, че е налице обособен обект на правото на собственост, а е само индиция, че последният притежава характеристиките на такъв и има посоченото предназначение. Функционалното предназначение на имота във връзка с преценката за самостоятелният му характер не се определя от посоченото в кадастралната карта, то подлежи на установяване, което в случая не е направено от „Еврокапитал- България“ ЕАД. В исковата молба се сочи, че в имота са налице сгради, без уточнение какво е тяхното предназначение и ако това са складове, каквито са описани при извършването на непаричната вноска в дружеството, по делото няма данни и доказателства, които ищецът е следвало да представи, дали същите отговарят на изискванията на действащият устройствен закон за такъв обект, както и, че не са били функционално свързани и обслужващи други обекти.

На основание гореизложеното само на това основание претенцията на ипотекарният кредитор, че е собственик на описаните в исковата молба сгради, находящи се в ипотекираният имот, които са самостоятелни обекти и върху които не е учредил ипотека, се явява неоснователна и недоказана.

Отделно от изложеното въззивният съд намира жалбата за неоснователна и по посочените от ОС- Велико Търново съображения относно спорът на страните дали процесните две сгради с идентификатор 10447.512.34.3 с площ 307 кв.м. и 10447.512.34.4 с площ 122 кв.м., които се намират в ипотекираният имот и за които са представени скици, се обхващат от

ипотеката. Правилно е обоснован извод, че в настоящия случай в договора за учредяване на ипотека ясно е посочено, че за обезпечение на вземането се ипотекира описаният имот в т.3 от нот. акт № 16, том I , рег. № 258, дело № 6/2011 от 20.01.2011г. по описа на нотариус Росица Минова: П И с идентификатор 10447.512.34 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В. Търново, целият с площ 4491 кв.м, идентичен с урегулиран поземлен имот в гр. Велико Търново, с площ 4 600 кв. м, представляващ парцел VII в кв. 170 по плана на града, **заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота.**

С израза „заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота“ по несъмнен начин е изразена действителната воля на страните, а именно предмет на ипотека да бъдат всички съществуващи и бъдещи постройки, подобрения и приращения в имота. В нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека не съществува клауза, която да изключва ипотека върху построените в имота сгради и съгласието на страните относно това какво следва да се включва в договорната ипотека е отразено в предвидената от закона форма за действителност, а именно нотариален акт. След като ипотека тежи върху правото на собственост върху поземления имот, то на още по-голямо основание тя следва да тежи и върху отделните правомощия, включени в това право. Сградите са били изнесени на публична продажба в изпълнителното производство по силата на договореното в ипотечния акт и именно по силата на приращението по чл. 92 ЗЗД са подчинени на ипотечното право, поради което неоснователно се явява твърдението на жалбоподателя, че не се обхващат от ипотечното право съгласно договора за учредяване на договорна ипотека върху недвижимият имот от 2011г. Отделно от изложеното по делото няма доказателства процесните сгради, описани в исковата молба, да са идентични с тези, които са съществували в имота към момента на непаричната вноска в „Еврокапитал-България“ ЕАД.

По отношение предмета на ипотека е приложимо правилото на чл.20 ЗЗД за разкриване на действителната воля на страните по ипотечния договор при наличие на противоречие - същата следва да се изведе при тълкуване на договора. В случая решаващ е израза „заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота“, доколкото чл.167 ал.2 ЗЗД не съдържа императивни правила за индивидуализиране на предмета на ипотечното право. Ипотека е акцесорно право, което обезпечава възникнало или бъдещо парично вземане, даващо право на кредитора, при неизпълнение да се удовлетвори предпочтително от стойността на ипотекирания имот, реализирана при публичната му продажба, независимо от това кой е неговият собственик - чл. 173, ал. 1 ЗЗД. В практиката на ВКС се приема, че целта на разпоредбата на чл. 166, ал. 2 ЗЗД, изискваща ипотека да се учреди само върху поединично определени имоти и за определена парична сума, е да не се допусне цялото имущество на длъжника да служи като обезпечение на кредитора, както и за защита правата на трети лица, които биха придобили

право на собственост върху част от имуществото на длъжника след учредяване на ипотеката. От това тълкуване следва, че когато ипотеката е учредена за недвижимият имот, без да се изключат построени в същият сгради, а при уговорка „заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота“, изискването за специалност на ипотеката не е нарушено, ако липсва точно описание на сградите.

На основание гореизложеното недоказани са твърденията на „Еврокапитал- България“ ЕАД- жалбоподател пред настоящата инстанция, че процесните две сгради още преди учредяването на ипотеката са били самостоятелни обекти на собственост и негова собственост, поради което не може да се обсъжда и цитираното ТР № 5/2015 г. на ОСГК на ВКС, постановено на 18.05.2017г. по тълкувателно дело № 5/2015г.

На основание гореизложеното обжалваното решение на ВТОС следва да бъде потвърдено.

Разноски: С оглед изхода на делото на жалбоподателят не се дължат разноски. Другата страна не е претендирала разноски.

Водим от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 239/ 21.06.2022г. по гр. д. №775/2021 год. на ОС- Велико Търново.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС на РБ, в едномесечен срок от връчването му на страните, при условията на чл.280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____