

# РЕШЕНИЕ

№ 1073

гр. Бургас, 17.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Кремена Ил. Лазарова  
Радостина П. Иванова

при участието на секретаря Станка Д. Чавдарова  
като разгледа докладваното от Кремена Ил. Лазарова Въззивно гражданско дело № 20222100502029 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по въззивна жалба **вх.№ 7035/15.08.2022г. на НРС от Н. В. М.**, гражданка на Руската Федерация, р.на \*\*\*\*\*г. и **А. К. М.**, гражданин на Руската Федерация, р.на \*\*\*\*\*г. и двамата с постоянен адрес: \*\*\*\*\*, чрез пълномощника им адв.Яничка Методиева – САК, против **решение № 198 от 04.07.2022г., по гр.д. № 1008/2021г. по описа на НРС**, с което е **отхвърлен** предявеният от тях иск против **„ХипоКредит“ ЕАД**, ЕИК: 131241783, със седалище и адрес на управление в гр.София, ул.„Лисец“ № 7, ет. 3, за **установяване** по отношение на въззиваемото дружество на **правото им на собственост** върху следния недвижим имот: **самостоятелен обект** с идентификатор **51500.507.190.2.14** по КKKP на гр.Несебър, с административен адрес: к.к.„Слънчев бряг – запад“, ет. 3, ап. 14, находящ се на ет.3 в сграда с идентификатор 51500.507.190.2, разположена в имот с идентификатор 51500.507.190 по КKKP на гр.Несебър, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, посочена в документа площ – 52,13кв.м., прилежащи части –

7,88кв.м. от общите части в сградата, брой нива на обекта: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 51500.507.190.2.13, 51500.507.190.2.15, под обекта: 51500.507.190.2.6 и над обекта: 51500.507.190.2.22, както и съединеният при условията на евентуалност **иск с правно основание чл.72 ЗС** – за заплащане на извършените в имота множество подобрения, посочени в исковата молба. Твърдят неправилност на постановения съдебен акт, молят за отмяната му и уважаване на исквете. Пред настоящата инстанция не са допуснати нови доказателства. Претендират разноски.

Въззиваемата страна - „ХипоКредит“ ЕАД, оспорва въззивната жалба. Твърди, че не е основателна и моли да бъде потвърдено решението на НРС. Не ангажира нови доказателства, няма доказателствени искания. Претендира разноски.

Жалбата е подадена в срока по чл.259 ГПК от легитимирани лица и е допустима.

Предявените искове са с правно основание чл.124, ал.1 ГПК, съединен при условията на евентуалност с иск с правно основание чл.72 ЗС.

По повод предявения иск с правно основание чл.72 ЗС, настоящият състав съобрази следното: Предявен е иск за заплащане на стойността на извършени в ипотекиран имот подобрения от ипотекарни длъжници, закупили имота, обременен с ипотека, без да са лично задължени по обезпеченото вземане. Искът е насочен против възискателя в принудителното изпълнение, на когото е възложен имотът. Въпреки дадените указания от районния съд, че имат право да се ползват от предвидената възможност на чл.177 ЗЗД, който текст е специален и урежда последиците за евикцирания собственик, закупил ипотекиран имот, двамата въззивници са настоявали, че претендират права по реда на чл.72 ЗС и искът е предявен само против преобретателя. Ето защо, като се зачете диспозитивното начало и правото на страните да бранят своите интереси така, както сметат за най-добре, настоящият съд също приема, че сложеният за разрешаване спор за заплащане на стойността на извършени подобрения се основава на чл.72 ЗС.

Производството пред НРС е образувано по искова молба от Н.М. и А.М. против „Хипокредит“ ЕАД, гр.София. Въззивниците твърдят, че с н.а. за покупко-продажба на недвижим имот № 1, т.ІІІ, рег.№ 2177 от 06.06.2011г. на

нотариус Л.Чуткина, гр.Несебър, закупили процесния апартамент с идентификатор **51500.507.190.2.14** по КККР на гр. Несебър и поради степента му на завършеност, направили множество подобрения, както следва: поставяне на вътрешни врати, теракот и фаянс в баня, на тераса и в коридор, шпакловка и боядисване на стени, паркет, обзавеждане, вградена кухня. Твърдят, че от момента на покупката, до завеждане на исковата молба владеят, държат и ползват жилището като свое в продължение на повече от 10 години. Заявяват, че при закупуването му в нотариалния акт изрично било записано, че имотът не е обременен с тежести. През 2021г. узнали, че срещу техния праводател – „Строй Бул“ ЕООД гр.Сливен е образувано производство по принудително удовлетворяване на кредитор и жилището им било изнесено на публична продажба, понеже се оказало, че е ипотекано. При извършената публична продажба било възложено на вискателя - въззиваемото дружество – „Хипокредит“ АД, гр.София. При така описаното, се позовават на изтекла в тяхна полза придобивна давност и упражнявано непрекъснато, спокойно и необезпокоявано владение и молят да се приеме за установено по отношение на въззиваемото дружество, че са собственици на имота. На следващо място, в случай, че предявеният иск не бъде уважен, молят да им бъдат заплатени направените в имота подобрения на обща стойност от 30 000лв., от които частично претендират сума в размер на 10 000лв., ведно със законната лихва от завеждане на исковата молба, до окончателното ѝ изплащане. Ангажират доказателства.

В отговора срещу исковата молба, депозиран в срока и по реда на чл.131 ГПК, ответното дружество оспорва предявените искове. Оспорва твърдението, че въззивниците са придобили имота в резултат от давностно владение. Също така оспорва правото им на собственост, като се позовава на разпоредбата на чл.173 ЗЗД. Заявява, че като са закупили имот, обременен с вещна тежест, Н.М. и А.М. са придобили качество на ипотекарни длъжници и следва да търпят изпълнение върху имота си, дори и да не са били в известност за вписаната договорна ипотека. На изложените основания молят за отхвърляне на исковете за установяване на собствеността им.

С отговора против исковата молба са оспорени и предявените искове с правно основание чл.72 ЗС. На първо място се оспорва твърдението, че именно двамата въззивници са извършили описаните в исковата молба подобрения в имота. На следващо място въззиваемото дружество оспорва

качеството им на добросъвестни подобрители на имота, като заявява, че за да бъдат такива, следва към извършване на подобренията да са били владетели на имота и да са облагородявали чужд имот. Поддържа, че описаните по исковата молба подобрения са били налични към момента на описа на имота по изпълнителното производство и това е видно от приложения протокол за опис. Твърди, че включвайки го в цената, за която е придобит имотът, не се е обогатил неоснователно, защото с възлагането на апартамента вземането му против солидарните длъжници, един от които е праводателят на въззивниците, е намалено по размер и те са лицата, които са материално легитимирани да отговарят за стойността на подобренията.

Евентуално, в случай, че горните възражения не бъдат уважени, се позовава на погасяване по давност на вземането. Ангажира доказателства. Претендира разноски.

Видно от приложения на стр.112 по гр.д.№ 1008/21г. на НРС н.а. за учредяване на договорна ипотека № 33, том IV, рег. № 3234, н.д. № 624 от 22.04.2010г. на нотариус Стоян Ангелов, гр.Несебър, като гаранция за връщане на получен кредит, „Строй Бул“ ЕООД е учредило в полза на „Хипокредит“ АД договорна ипотека върху недвижими имоти, сред които и самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.190.2.14 по КККР на гр.Несебър. Безспорно е, че в упоменатия ПИ е изградена сграда и с н.а. за покупко-продажба на недвижим имот № 1, т.ІІІ, рег.№ 2177 от 06.06.2011г. на нотариус Л.Чуткина, гр.Несебър, двамата въззивници са закупили от „Строй Бул“ ЕООД процесния апартамент, описан по-горе, с идентификатор 51500.507.190.2.14 по КККР на гр. Несебър.

Действително, в н.а. за покупко-продажба на недвижим имот №1 от 06.06.2011г. на нотариус Л.Чуткина е вписана изрична декларация на прехвърлителя – „Строй Бул“ ЕООД, че имотът не е обременен с тежести, което явно не е отговаряло на фактическото положение. Така двамата въззивници са закупили имот, обременен с вещна тежест, макар и да не са били уведомени за това. При изложеното и при съобразяване с разясненията на т.7 от ТР № 2/2013г. от 26 юни 2015г. ОСГТК на ВКС, следва безспорното заключение, че ипотечарните длъжници са обвързани от последиците на вписаната ипотека и макар и да не са пряко задължени към кредитодателя, ще следва да търпят правото на ипотечарния кредитор да се удовлетвори

предпочтително от цената на ипотекирания имот.

В аналогични хипотези не се поставя под съмнение, че купувачите на ипотекиран имот са придобили собствеността върху вещта със сключване на договора за покупко-продажба и са започнали да владеят имота, само че упражняваното владение представлява едно правомощията на правото на собственост и не е скрепено от закона с последиците на онова владение, което упражнява несобственикът върху чужд имот. Затова не може да се възприеме становището на въззивната страна, че имотът е придобит от тях в резултат от упражнявано непрекъснато, спокойно и необезпокоявано владение, понеже собствеността е придобита с покупко-продажбата.

От приложените писмени доказателства безспорно се установява, че „Хипокредит“ АД се е снабдил с изпълнителен лист и против праводателя на въззивниците е образувано изпълнително производство. В хода на удовлетворяване на вземането, изпълнението е насочено и върху процесния имот.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 19.11.2018г. по изп.д.№ 20138040401031 по описа на ЧСИ Делян Николов, гр.Бургас, влязло в сила на 17.01.2020г. и вписано под рег. № 1129 от 06.03.2020г., акт № 13, том 4 по описа на СИС към НРС, след надлежно проведена публична продажба, имотът е възложен на въззвиваемото дружество.

В този контекст на изложеното, за упражняване на владение от страна на въззивниците, може да се коментира, едва след влизане в сила на посоченото Постановление за възлагане. Ето защо при описаната фактическа обстановка и правни изводи, като споделя по реда на чл.272 ГПК мотивите на НРС по предявения иск с правно основание чл.124 ГПК, Бургаският окръжен съд приема, че решението в тази част е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

Що се отнася до втория предявен иск – за заплащане от страна на въззвиваемото дружество на стойността на извършените в имота подобрения: Както вече бе изложено, двамата въззивници изрично са държали да бъде разгледан иск с правно основание чл.72 ЗС. Съгласно разпоредбата на цитирания законов текст „Добросъвестният владеец може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения...“ В контекста на разпоредбата на

чл.70 ЗС, съдържаща легална дефиниция на понятието „добросъвестен владелец“, съдът приема, че искът е изначално неоснователен. По делото няма спор относно извършването на подобрения в имота, но имотът е подобрен в периода, след закупуване на процесния апартамент и до изнасянето му на публична продажба. Те са направени от Н.М. и А.М. в качеството им на собственици на вещта, не на владетци, упражняващи добросъвестно владение. Освен това, като е пресметната цената на обекта с извършените подобрения и на тази цена имотът е възложен на възискател, с право на вземане от праводателя на въззивниците в по-голям размер, неоснователно е да се твърди, че този възискател се е обогатил неоснователно за сметка на бившите собственици и ипотечарни длъжници. Това е така, понеже длъжникът по изпълнителното производство е намалил дълга си със сума, по-голяма от равностойността на продадения имот, по причина, че този имот е бил подобрен от купувачите.

Ето защо на изложените основания и като се позовава и на мотивите на районния съд по реда на чл.272 ГПК, настоящият състав приема, че постановеното решение е правилно и в тази част и подлежи на потвърждаване.

В полза на въззиваемата страна се следват разноси за настоящата инстанция за юрисконсултско възнаграждение. Съдът, след като съобрази разпоредбата на чл.78, ал.8 ГПК, вр. с чл.25, ал.1 НЗПП и чл.26а НЗПП, определя на въззиваемата страна разноси за процесуално представителство от юрисконсулт в размер на 200лв.

Водим от изложеното БОС

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 198/04.07.2022г. по гр.д.№ 1008/2021г. на НРС.

**ОСЪЖДА** **Н. В. М.**, гражданка на Руската Федерация, р.на \*\*\*\*\*г. и **А. К. М.**, гражданин на Руската Федерация, р.на \*\*\*\*\*г. и двамата с постоянен адрес: \*\*\*\*\*, да заплатят на „ХипоКредит“ ЕАД, ЕИК: 131241783, със седалище и адрес на управление в гр.София, ул.„Лисец“ № 7, ет. 3 **разноси** за настоящата инстанция за юрисконсултско

възнаграждение, съобразно изхода на спора в **размер на 200лв.**

Решението подлежи на касационно обжалване в 1-месечен срок от връчване на препис от него на страните пред ВКС.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_