

# РЕШЕНИЕ

№ 140

гр. Благоевград, 31.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД** в публично заседание на  
единадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния  
състав:

Председател: Милена Каменова

при участието на секретаря Катерина Пелтекова  
като разгледа докладваното от Милена Каменова Търговско дело №  
20221200900210 по описа за 2022 година

Производството по настоящото т.дело № 210/2022г. по описа на Окръжен съд - Благоевград е образувано след като с Определение № 425/20.07.2022г., постановено по гр. д. № 825/2020 г. по описа на Районен съд - Р., делото пред районния съд е прекратено и е изпратено по подсъдност на родово компетентния Окръжен съд - Благоевград.

Образувано по искова молба на М.Г., гражданка на В.. чрез процесуалните представители в България - адв. Д. К. У. - вписан в единния регистър на чуждестранните адвокати в България и адв. С. С., с която са предявени обективно съединени иски против „ГБ- БРИТАНИЯ \*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*, представлявано от Н.П.Х. и „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, ЕИК 831919536, със седалище и адрес на управление гр. \*\*, представлявано от Д.В. и Т.П..

Относно редовността на исковата молба и допустимостта на предявения иск:

Обстоятелства, от които произтичат претендираните права и възражения:

В исковата молба се твърди, че през 2006г. ищцата е сключила с първия ответник - „ГБ- БРИТАНИЯ \*\*\*“ ЕООД предварителен договор за покупко-продажба на право на строеж на недвижим имот, представляващ апартамент № С-2 на първи етаж в сграда с наименование „\*\*\*“, предвидена за изграждане по одобрен архитектурен проект върху поземлен имот № 151063 в м. „\*\*\*“, землището на гр. Б., целият с площ от 5 267 кв.м., със застроена площ за апартамента 24,76 кв.м., ведно с 0,55% от общите части на сградата, съответстващи на 15,22 кв.м. С предварителния договор страните уговорили продажна цена на правото на строеж за описания по-горе самостоятелен обект в размер на 17 432,40 евро като обещаелят на продажбата се задължил да построи апартамента съобразно

предвижданията на одобрения архитектурен проект срещу възнаграждение за СМР в размер на 26 148,60 евро с ДДС. Общата цена на правото на строеж и СМР, възлизаща на 43 581 евро ищцата се задължила да заплати на три вноски: 13 074,30 евро в 14-дневен срок от сключването на предварителния договор; 17 432,40 евро с включен ДДС - при завършване на покривните работи; 13 074,30 евро с включен ДДС в 14-дневен срок от получаване на акт обр.15 за сградата.

Сочи се в исковата молба, че с предварителния договор обещаателят - първият ответник е декларирал, че към сключването на договора правото на строеж за описания в него апартамент е свободно от вещни тежести. Соци се също, че предварителния договор е съдържал клаузи, в които изрично било посочено, че към момента на подписването на договора правото на строеж е освободено от такси и други тежести, наложени от трети страни и че продавачът до учредяването и възмездното прехвърляне на правото на строеж по нотариален ред няма право да прехвърля собствеността или да ипотекира правото на строеж в полза на трети страни през срока на валидност на предварителния договор.

Твърди се също в исковата молба, че на 16.10.2007 г. ищцата и първият ответник, пред нотариус Снежана Колевичина, вписана в Регистъра на нотариалната камара по № 505, с район на действие Районен съд - Р., са изповядали сделка за учредяване и продажба на безсрочно право на строеж за един апартамент - Апартамент С-2, в сграда „\*\*“, състояща се от сутерен, четири етажа и подпокривен етаж, изградена с Разрешение за строеж № 384/24.11.2006 г., издадено от Община Б. и одобрени проекти от 08.02.2007 г. от главния архитект на Община Б. в УПИ151063, с площ 5267 кв.м., находящ се в м. „\*\*“ в землището на гр. Б., ЕКАТТЕ 02676. Договорената цена на правото на строеж била в размер на 17 432,40 евро, а за изграждането на обекта - 26 148,60 лв. Договорът за учредяване и продажба на правото на строеж и строителство бил обективизиран в нотариален акт № 115, том IV, рег. 3135, дело 671 от 16.10.2007 г. по описа на нотариуса, вписан в Служба по вписванията - гр. Р. като акт № 96, том XXIX, дело № 6294/2007 г.

В исковата молба се сочи също, че сградата, в която е разположен притежавания от ищцата апартамент С-2 е била завършена и приета до степен „груб строеж“ с акт 14 на 03.12.2007г. Жилищният комплекс бил завършен окончателно на 15.09.2010г., когато от главния архитект на Община Б. било издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж № 43/15.09.2010г. Посочва се също, че апартаментът бил нанесен в кадастралната карта с идентификатор 02676.151.63.1.2.

В исковата молба се сочи също, че след завършването и въвеждането в експлоатация на сградата и след изпълнение на всички задължения от страна на ищцата към първия ответник, на последната било предадено владението на построенния апартамент, който и до момента на подаването на исковата молба се ползвал от нея.

В исковата молба се твърди още, че след сключването на предварителния договор и чрез прилагане на некоректни търговски практики между ответниците бил сключен договор за банков кредит, по силата на който вторият ответник - „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, е предоставил на първия ответник - „ГБ-БРИТАНИЯ \*\*“ ЕООД, инвестиционен кредит за

довършване на строителството на комплекса за отдиш „\*\*\*“ в размер на до 3 000 000 евро и револвиращ кредит в размер на до 450 000 евро. Посочва се също, че за обезпечаването на вземането на втория ответник, по отпуснатия банков кредит е сключен едностранен каузален договор, обективиран в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с № 93, том IV, рег. № 3057, дело № 651 от 10.10.2007 г., вписан в Служба по вписванията - гр. Р. като акт № 172, том III за 2007г. Сочи се, че със същия договор „ГБ-БРИТАНИЯ \*\*\*“ ЕООД е учредил в полза на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД договорна ипотека върху притежавания от него поземлен имот № 15063 ведно с правото на строеж върху мястото, включващо правото да се построи жилищен комплекс за сезонно ползване „\*\*\*“ с посочена застроена и разгърната застроена площи, съгласно одобрен архитектурен проект от 24.11.2006 г. от Община Б. и разрешение за строеж № 384/24.11.2006г., заедно с обектите, от които се състои комплексната сграда, изброени изчерпателно, включително и притежаваното от ищцата жилище - Апартамент С-2.

Твърди се още, че първият ответник вследствие на упражнено върху него въздействие от страна на втория ответник, бил нарушил грубо своето задължение по предварителния договор. Излагат се и твърдения, че по договора за кредит между двамата ответници, прещането на погасителните вноски от страна на първия ответник било преустановено. Вторият ответник бил предприел съдебна процедура, като е подал до Районен съд - Р. заявление по чл. 417 от ГПК. Така вторият ответник се снабдил със заповед за незабавно изпълнение на парично задължение и изпълнителен лист. Било образувано изпълнително дело № 478/2014 г. по описа на ЧСИ Шукри Дервиш, с рег. № 796 и район на действие - Окръжен съд - Благоевград. Навеждат се твърдения, че в производството по изпълнителното дело вторият ответник искал да бъде изнесе на публична продан недвижимия имот, предмет на сключения между двамата ответници ипотечен договор. Сочи се също, че частният съдебен изпълнител предприел действия за изнасяна на публична продан на апартамента на ищцата.

Навеждат се доводи, че ипотечният договор, който е бил сключен между двамата ответници нямал обвързващ ефект спрямо ищцата, че в полза на втория ответник не са възникнали права, които да са основание за провеждане на принудително изпълнение върху имуществото на ищцата - Апартамент С-2. Обоснова се с това, че когато собственикът на поземления имот ипотекирал бъдеща сграда, то ипотека била учредена под условие и е следвало да произведе действие от момента на завършване на строителството, при положение, че след построяването на сградата е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникналия имот и същият този имот е собственост на учредителя на ипотека. Сочи се, че строителството на сградата е било изпълнено в степен „груб строеж“ на 03.12.2007 г., което се удостоверявало с издадения акт обр. 14. Твърди се, че това е моментът, в който вещта е била създадена и собствеността върху нея възникнала за притежателя на правото на строеж - ищцата, а не за първия ответник. Твърди се също, че не се е била състояла хипотезата на ипотекиране на бъдеща вещ от собственика на поземления имот, защото момента на възникването на тази вещ не е била собственост на първия

ответник и че не се е състояла хипотезата на ипотекиране на бъдеща вещь от носителя на вещното право на строеж, тъй като това право при възмездното му учредяване, респ. възникване не е било предмет на ипотечна сделка - суперфициарът не се е съгласявал да ипотекира бъдещата вещь в полза на вторият ответник.

Навежда се и довод, че разпоредбата на чл. 167, ал. 3 от ЗЗД дерогира действието на ипотечния акт, тъй като в момента на сключването на договора за ипотека на поземления имоти „правото на строеж на Апартамент С-2“ ипотечно право по отношение на процесната вещь не се е породило, поради липсата на вещта (имота). Сочи се, че в момента на създаването на имота (възникването на вещта), собствеността върху него не е на собственика на поземления имот, подписал договор за ипотека на Апартамент С-2, а на трето лице - ищцата.

Иска се от съда да се приеме за установено по отношение на втория ответник, че същият не е носител на ипотечното право върху самостоятелен обект в сграда, с идентификатор с адрес на имота гр. Б., м. „\*“, ет. 1, ап. С-2, с предназначение на самостоятелен обект - жилище, апартамент, брой на нивата - 1 с площ 24,76 кв.м., прилежащи части тераса 11.20 кв.м. и 8.70 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 02676.151.63.1.1 и 02676.151.63.1.3; под обекта: няма; над обекта - 02676.151.63.1.18, което да е възникнало по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с № 93, том IV, рег. № 3057, дело № 651 от 10.10.2007 г., вписан в Служба по вписванията - Р. като акт № 172, том III, за 2007 г., тъй като актът е нищожен частично по отношение на учредената с него ипотека върху правото на строеж за Апартамент С-2, посочен в акта, на основание чл. 26, ал. 1, вр. чл. 167, ал. 3 от ЗЗД - поради липса на идентичност между собственика на жилищния имот при неговото възникване и лицето, подписало акта за обременяването му с ипотечна тежест.

Иска се от съда и да се приеме за установено по отношение на втория ответник, че същият, поради това, че в хода на проведените между ответниците преддоговорни преговори за отпускане на банков кредит по Договор за банков кредит № 278/09.10.2007 г. е оставил като условие за отпускане на кредита и е настоял първият ответник да изпълни определени действия спрямо свой действителен клиент, вследствие на което първият ответник не е изпълнил свои договорни задължения в ущърб на ищцата, недобросъвестно е попречел за изпълняването на договор между трети лица.

Претендира се осъждане на двамата ответници солидарно да заплатят направените от ищцата разноски за воденето на делото, включително и адвокатския хонорар.

От първия ответник - „ГБ-БРИТАНИЯ СЕИНТ ДЕИВИДС“ ЕООД, не е постъпил отговор на исковата молба.

Ответникът „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, чрез упълномощен процесуален представител, оспорва в отговора на исковата молба допустимостта и основателността на предявения иск. Твърди се с отговора на исковата молба, че иска е недопустим съгласно

разпоредбата на чл. 299, ал. 2 от ГПК. Посочва се, че ищцата е подала същия иск срещу същите ответници за същият имот, който е бил отхвърлен с Решение № 4096/2016 г., постановено по гр. д. № 209/2016 г. по описа на Окръжен съд - Благоевград. Последното било потвърдено с Решение № 1464/10.06.2019г., постановено по в. гр. д. № 6066/2018 г. по описа на Апелативен съд - София и с Определение № 333/24.04.2020 г., постановено по гр. д. 3760/2019 г. по описа на ВКС.

Оспорва се и процесуалната легитимация на ищцата. Излага се довод, че към датата на учредяване на договорна ипотека същата не е била собственик на процесните имоти. Твърди се в отговора на исковата молба, че предявеният иск е неоснователен. Сочи се, че договорната ипотека е учредена валидно и в съответствие със закона, че не са налице твърденията с исковата молба пороци. Ответникът е приложил към отговора Договор за банков кредит № 278/09.10.2007 г. ведно с анекси към него, нотариален акт за учредяване на договорна ипотека и цитирани в отговора съдебни решения, във връзка със становището по допустимостта на иска.

С допълнителна искова молба ищцата възразява по отношение на твърдението на ответника, че иска е недопустим поради наличие на влязло в сила решение по същия иск, срещу същите ответници и за същият имот. Сочи, че от съдържанието на постановените актове в предходно развитие на съдебен спор се е било установило, че производството по иска с правно основание чл. 167, ал. 3 от ЗЗД е било прекратено. Излагат се доводи по отношение на възможността за учредяване на ипотека, като прави заключение, че действащото право не изключва възможността с ипотечна тежест да бъде обременен както съществуващ недвижим имот, така и вещно право, включително и правото на строеж. Набляга се на твърдението, че банката има право на законна ипотека върху недвижимите имот и вещните права върху тях, както и на това че между законна и договорна ипотека съществува немаловажна разлика. Твърди се, че претенцията на втория ответник е за ипотечни права въз основа на договорна ипотека, а в процесната хипотеза такова право по отношение на процесния обект (право на строеж) и на това основание не е възможно да възникне. С допълнителната искова молба се поддържа искането вторият ответник да представи разменената кореспонденция между двамата ответници по повод сключването на договорната ипотека.

Предявените искове от ищеца са с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. с чл. 167, ал. 3 от ЗЗД.

От фактическа и правна страна съдът намира следното:

Искът е допустим, тъй като при извършената служебна проверка съдът установи, че не е налице хипотезата на чл.299 ГПК.

Съгласно неоспорения от страните и необорен от останалите доказателства по през 2006 г. ищцата е сключила с първия ответник - „ГБ- БРИТАНИЯ \*\*\*“ ЕООД предварителен договор за покупко-продажба на право на строеж на недвижим имот, представляващ апартамент № С-2 на първи етаж в сграда с наименование „\*\*\*“, предвидена за изграждане

по одобрен архитектурен проект върху поземлен имот № 151063 в м. „\*\*“, землището на гр. Б., целият с площ от 5 267 кв.м., със застроена площ за апартамента 24,76 кв.м., ведно с 0,55% от общите части на сградата, съответстващи на 15,22 кв.м. С предварителния договор страните уговорили продажна цена на правото на строеж за описания по-горе самостоятелен обект в размер на 17 432,40 евро като обещаателят на продажбата се задължил да построи апартамента съобразно предвижданията на одобрения архитектурен проект срещу възнаграждение за СМР в размер на 26 148,60 евро с ДДС. Общата цена на правото на строеж и СМР, възлизаща на 43 581 евро ищцата се задължила да заплати на три вноски: 13 074,30 евро в 14-дневен срок от сключването на предварителния договор; 17 432,40 евро с включен ДДС - при завършване на покривните работи; 13 074,30 евро с включен ДДС в 14-дневен срок от получаване на акт обр.15 за сградата. По силата на договора /чл.6, ал.1/ продавачът се е задължил да не прехвърля собствеността, нито да ипотекира имота в полза на трети страни по време на действие на предварителния договор.

На 09.10.2007 г. между „Уникредит Булбанк“ АД в качеството на кредитор и „ГБ-Британия \*\*\*“ ЕООД - кредитополучател е сключен договор за банков кредит № 278, по силата на който банката е предоставила на кредитополучателя инвестиционен кредит в размер на 3 000 000 евро и револвиращ кредит в размер на 450 000 евро.

Съгласно нотариален акт № 93, т.IV, рег. № 3057, нотариално дело № 651/2007г. по описа на нотариус С.Колевичина ответникът „ГБ-Британия \*\*\*“ ЕООД е учредило на 10.10.2007 г. в полза „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД договорна ипотека върху собствени на дружеството кредитополучател недвижими имоти и вещни права, а именно: поземлен имот № 151063 с площ от 5 267 кв.м, местност „\*\*“ в землището на гр.Б., ведно с правото на строеж върху имота, включващо правото да се построи жилищен комплекс за сезонно ползване „\*\*“, със застроена площ от 1 575 кв.м, съгласно одобрен архитектурен проект от 24.11.2006 г. и разрешение за строеж № 384/24.11.2006 г. В договора са изчерпателно посочени отделните обекти от жилищната сграда, в това число и апартамент № С2, както и останалите обекти като вид, площ, съседи и идеални части от правото на строеж и от общите части на сградата.

На 16.10.2007г. ответникът „ГБ-Британия \*\*\*“ ЕООД е продало на ищцата правото на строеж върху апартамент № С2, намиращ се в сграда „\*\*“, състояща се от сутерен, четири етажа и подпокривен етаж, изградена с Разрешение за строеж № 384/24.11.2006 г., издадено от Община Б. и одобрени проекти от 08.02.2007 г. от главния архитект на Община Б. в УПИ151063, с площ 5267 кв.м., находящ се в м. „\*\*“ в землището на гр. Б., ЕКАТТЕ 02676 за сумата от 17 432.40 евро. Съгласно договора продавачът се е задължил да построи обекта, за който продава правото на строеж най-късно до 31.05.2008 г. за сумата от 26 148.60 евро. Съгласно постигнатите договорености страните се съгласили: към датата на сключване на договора купувачите са заплатили на продавача сумата от 13 074.30 евро; сумата от 17 432.40 евро ще бъде заплатена от купувачите след завършване на покрива; сумата от 13 074.30 евро ще бъде заплатена от купувачите в 14- дневен срок след издаване на Акт обр.15. Не се спори по делото, а от събраните доказателства се установява, че сградата, в

която е разположен процесният самостоятелен обект - апартамент С2, е завършена до степен „груб строеж“ и е приета с Акт обр. 14 на 03.12.2007 г., а Акт обр.15 за установяване годността за приемане на строежа на сградата е съставен и подписан на 09.03.2009 г., като сградата е въведена в експлоатация на 15.09.2010 г. /съгласно удостоверение № 43, издадено от община Б./. Не е спорно по делото, че в полза на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД е издаден изпълнителен лист срещу „ГБ-Британия \*\*\*“ ЕООД, въз основа на който е било образувано изпълнително дело № 478/2014г. по описа на ЧСИ Ш.Дервиш. В хода на това изпълнително производство е обявена публична продажба на имотите, собственост на длъжника / „ГБ-Британия \*\*\*“ ЕООД/, построени в поземлен имот № 151063, в това число и апартамент № С2.

Предявен е отрицателен установителен иск за признаване за установено, че върху процесния недвижим имот не е учредена ипотека в полза на втория ответник, т.е., че ответникът „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД не е носител на ипотечно право върху същия имот. Основният довод, с който се отрича включването в обхвата на ипотечното право на процесния имот, принадлежащ на ищците, е липсата на идентичност между собственика на имота при учредяване на ипотека и на лицето, собственик на имота към момента на изграждането му. За разрешаването на спора по същество следва да се има предвид съдебната практика на ВКС /решение по чл. 290 ГПК, постановено по т. д. № 2336/2019г. на ВКС, I ТО/ по казуси относно ипотечното право на банката - ответник по отношение на обекти в процесния жилищен комплекс в гр.Б., че собственикът на терена не може да учреди ипотека върху право на строеж, тъй като не притежава такава. То е ограничено вещно право върху чужд /съсобствен/ имот, което дава възможност на носителя му да построи сграда/самостоятелен обект в имота, като придобие собствеността върху построеното /чл. 63 ЗС/. Ипотека върху правото на строеж може да се учреди след учредяване на това право. Собственикът, който не е учредил право на строеж, не може да учреди ипотека върху такова право, като единствено суперфициарът може да ипотекира правото на строеж до завършването на грубия строеж, след което ипотека е възможна само върху построеното заедно с правото на строеж. Собственикът на терена не може да учреди ипотека и върху правомощието да застрои имота си, доколкото то няма характеристиката на ограничено вещно право по смисъла на ЗС, а е част от правото на собственост. В случая, уговорките в анекс към предварителния договор, сключен между ищците и първият ответник - че продавачът има право да ипотекира правото на строеж в полза на банка, освен че не отразява окончателното съгласие на страните, не променя и горните изводи кога по действащата правна уредба правото на строеж може да бъде предмет на ипотека. Отделен е и въпросът дали е изпълнимо задължението от анекса към предварителния договор за съдействие за „дерегистрация“ на ипотека, при положение, че не е уговорено отделни обекти да обезпечават отделни части от задължението на длъжника. Следва да се подчертае на следващо място, че съгласно действащата правна уредба е възможно да бъде учредена ипотека върху собствен терен, който подлежи на застрояване от неговия собственик, с модалитет - при условие, че бъдещата вещ, по отношение на която се учредява ипотека, възникне и е собственост на лицето, което е учредило ипотека /за разлика от чл. 32 ЗПИ,

отм., забранявал учредяване на ипотека върху бъдещи имоти/. Такова разрешение е дадено в редица съдебни решения - решение № 39/24.03.2014г. по гр. д. № 5059/2013г. на I ГО, решение № 142/01.07.2014г. по гр. д. № 396/2014г. на I ГО, решение № 143/10.11.2014г. по гр. д. № 646/2014г. на II ГО, решение № 250/15.12.2014г. по гр. д. № 673/2014г. на IV ГО, решение № 1/19.02.2015г. по гр. д. № 3424/2014г. на III ГО, решение № 385/08.05.2015г. по гр. д. № 1069/2014г. на IV ГО и др. В цитираната съдебна практика се приема, че когато предмет на ипотека е право на собственост върху терена, ипотека разпростира действието си и върху бъдещите приращения върху имота във вид на новопостроени по време на действието на ипотека сгради, ако при сключване на договора е постигнато съгласие ипотека да има действие и спрямо бъдещите приращения. За този извод се изхожда от положението, че след застрояването е възможно теренът да не представлява вече самостоятелен обект на права, ако застрояването е до такава степен плътно и ако самостоятелните обекти в сградата принадлежат на различни лица. Теренът в подобна хипотеза ще представлява обща част по смисъла на чл. 38 ЗС и не би могъл да бъде самостоятелен обект на разпореждане, а оттам и не би могъл да послужи за удовлетворяване претенциите на ипотекарния кредитор. С оглед на това и доколкото собственикът на терена разполага с правото да го застрои, което право ипотекарният кредитор не може да ограничава, по волята на страните при сключването на договора за учредяване на ипотека върху незастроен недвижим имот е допустимо да се уговори разпростиране действието на ипотека и върху сградите, които ще бъдат построени върху този имот, особено ако ипотека обезпечава отпускане на кредит за застрояването на имота, какъвто е настоящият случай. Подобна уговорка не противоречи на установеното в чл. 166, ал. 2 ЗЗД изискване за специалност на ипотека, чиято цел 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 ипотека. След като в договора за ипотека изрично е посочено, че ипотека разпростира действието си и върху сградите, които ще бъдат построени в имота по одобрен към момента на сключването му инвестиционен проект, имотът е в достатъчна степен определен, за да се приеме, че е налице яснота досежно предмета на ипотека по смисъла на чл. 166, ал. 2 ЗЗД, както и че не е уговорено цялото имущество на длъжника да служи за обезпечение, а съгласие е постигнато само за реално обособена и надлежно индивидуализирана част от това имущество. Пълна индивидуализация на сградите и на отделните обекти в тях към момента на сключване на договора в подобна хипотеза би било практически невъзможно, но доколкото застроеният имот принадлежи на същия собственик и непосредствено след застрояването представлява единен обект на правото на собственост, следва да се приеме, че индивидуализирането му чрез посочване на местоположението, границите и площта на терена, както и на одобрения инвестиционен проект за застрояването му, е достатъчно за поединичното определяне на имота в смисъл на отграничаване от всички останали недвижими имоти, вкл. и от останалото имущество, което длъжникът притежава. Такава уговорка не противоречи и на изискването на чл. 167, ал. 3 ЗЗД. Ипотечното право ще възникне от момента на построяването на сградата и от този момент кредиторът ще има



правото да иска удовлетворяване на претенцията си чрез насочване на принудително изпълнение върху сградата. Подобно условие не би се отразило на действителността на договора за ипотека, тъй като законът не установява изрична забрана за учредяване на ипотека с модалитети. Целта на нормата на чл. 167, ал. 3 ЗЗД е да не се увреждат интересите на действителния собственик на имота, върху който се учредява ипотека и да не бъде ипотекиран чужд имот без съгласието на неговия собственик. А след като самият собственик на терена, върху който предстои да бъде извършено строителство въз основа на надлежно одобрен инвестиционен проект, е изразил съгласие построеното да служи за обезпечение на кредитора, интересите му няма да бъдат увредени и целта на посочената норма ще бъде постигната. В подобна хипотеза следва да се приеме за допустимо ипотекиране на бъдеща вещ, доколкото и законът не установява изрична забрана за ипотекиране на бъдещи вещи. Ипотеката обаче ще произведе действие след създаването на вещта, т.е. при условие, че вещта бъде създадена и правото на собственост върху нея принадлежи на лицето, което е учредило ипотека. Изискването на чл. 167, ал. 3 ЗЗД касае принадлежността на правото на собственост върху вещта към момента, в който ипотека ще произведе действие. Възприемането на теза, недопускаща ипотекиране в обсъжданата хипотеза, би означавало намеса в свободата на договаряне за модалитет, който не уврежда нито собственика на имота, нито трети лица, тъй като ако към момента на построяването сградата не е собственост на лицето, което е учредило ипотека, ипотечното право няма да възникне.

С оглед изложените принципни положения се налага извод, че в разглеждания казус ипотека върху описаната сграда в акта за учредяването ѝ е учредена под условие. Тя ще произведе действие от момента на завършване на строителството, ако след построяването на сградата е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникнал недвижим имот и ако този имот е собственост на учредителя на ипотека. Следователно и съобразно приетото за установено, след като при възникването на вещта към 03.12.2007г., когато е издаден Акт обр. 14, процесният апартамент вече е собственост на суперфициара в лицето на ищцата, то този имот е извън обхвата на учреденото ипотечно право в полза на банката - ответник и не може да бъде обект на изпълнение като част от реалното обезпечение, дадено в полза на ипотекарния кредитор. Ето защо предявеният иск за несъществуване на ипотечно право върху имота, принадлежащ на ищците, е основателен. Не се е сбъднало условието към момента на възникване на вещта учредилият ипотека длъжник да е неин собственик по силата на приращение върху терена, доколкото Акт обр.14 за установяване годността на строежа и за завършването на сградата в груб строеж следва учредяването на вещното право на строеж и прехвърлянето му в полза на ищцата.

С оглед изложеното следва да бъде признато за установено в отношенията между страните, че не е учредена ипотека върху апартамента, принадлежащ на ищците, като останалите възражения на същите не следва да бъдат обсъждани.

По отношение на искането на ищцата да се приеме за установено по отношение на втория ответник, че същият, поради това, че в хода на проведените между ответниците

преддоговорни преговори за отпускана на банков кредит по Договор за банков кредит № 278/09.10.2007г. е оставил като условие за отпускане на кредита и е настоял първият ответник да изпълни определени действия спрямо свой действителен клиент, вследствие на което първият ответник не е изпълнил свои договорни задължения в ущърб на ищцата, недобросъвестно е попречил за изпълняването на договор между трети лица. То съдът намира, че същото е при условията на евентуалност и след като съдът счита, че главният иск е основателен, то не следва да разглежда посоченото евентуално основание, че договорът не е породил действие спрямо трето лице – ищцата.

Предвид изхода от делото и на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищцата, направените по делото разноски в 253 лева, внесена държавна такса по сметка на Окръжен съд Благоевград .

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по иска с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, предявен от срещу „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД, ЕИК 831919536, с ЕИК 831919536, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*, представлявано от Ц.М. и А.Т. и „ГБ - Британия \*\*\*” ЕООД, с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. \*\*, представлявано от Н.П.Х., че в полза на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД, ЕИК 831919536 въз основа на договор за ипотека, обективиран в нотариален акт № 93, т.IV, рег. № 3057, д. № 651/2007г., вписан в Службата по вписванията с вх.рег. № 6682/10.10.2007г., акт № 172, т. 3, д. № 6128/2007г., с длъжник „ГБ-БРИТАНИЯ \*\*\*” ЕООД, ЕИК \*\*\*, не съществува ипотечно право върху самостоятелен обект в сграда, с идентификатор с адрес на имота гр. Б., м. \*\*, ет. 1, ап. С-2, с предназначение на самостоятелен обект - жилище, апартамент, брой на нивата - 1 с площ 24,76 кв.м., прилежащи части тераса 11.20 кв.м. и 8.70 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 02676.151.63.1.1 и 02676.151.63.1.3; под обекта: няма; над обекта - 02676.151.63.1.18, което да е възникнало по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с № 93, том IV, рег. № 3057, дело № 651 от 10.10.2007 г., вписан в Служба по вписванията - Р. като акт № 172, том III, за 2007 г , поради липса на идентичност между собственика на имота при неговото възникване и лицето, подписало акта за обременяването му с тежест.

ОСЪЖДА „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД, ЕИК 831919536, с ЕИК 831919536, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*, представлявано от Ц.М. и А.Т. и „ГБ - Британия \*\*\*” ЕООД, с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. \*\*, представлявано от

Н.П.Х. да заплатят на М.Г., гражданка на В.. чрез процесуалните представители в България - адв. Д. К. У. - вписан в единния регистър на чуждестранните адвокати в България и адв. С. С., сумата от 253.00 лева, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд-София в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

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