

РЕШЕНИЕ

№ 11

гр. Бургас, 05.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на шести декември през две хиляди двадесет
и втора година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева
Членове: Радостина П. Петкова
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Радостина П. Петкова Въззивно гражданско
дело № 20222100501790 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по постъпила въззивната жалба от ищците Е. В. К., родена на
*****г. в ****, К.А.К., родена на *****г. в ****, И. А. В., родена на
*****г., родена в ***** и П. В. В., роден на *****г. в *****, , всички
гражданин на *****, подадена чрез упълномощения им процесуален представител адв.
Борислав Господинов- АК- София, с общ съдебен адрес: гр. София 1421, ул. „Цветна
градина“ № 21, ет.3, ап. 5 **против решение № 1418 от 04.07.2022 г. по гр. д. № 177/2022 г.
на Районен съд – Бургас**, с което са отхвърлени исковете им за приемане за установено
спрямо ответника „ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД, ЕИК: 201766468, със седалище и адрес на
управление: с. Шаново, общ. Мъглиж, обл. Стара Загора, ул. „Х-259“, представляван от
управителя Ивелин Николаев Кършаков, че по отношение на недвижим имот с
идентификатор **11538.4.12.2.8** , собственост на ищците Е. и К. К. и по отношение на
недвижим имот с идентификатор **11538.4.12.2.25**, собственост на ищците И. и П.В., не е
налице договорна ипотека, учредена с договор за ипотека, сключен с нотариален акт № 95, т.
I , нот. д. № 92/2009г., като в тежест на ищците е възложено заплащане на направените от
ответното дружество разноски в размер на 2000лв.

Решението е поставено при участието на трето лице- помагач „ОБЕДИНЕНА
БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, ЕИК: 000694959, привлечено на страната на ответника
„ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД.

Във въззивната жалба се изразява недоволство от първоинстанционното решение,

като жалбоподателите го считат за неправилно, по съображения, че същото е постановено при неправилно приложение на материалния закон, при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила и е необосновано. Навеждат доводи, че неправилно съдът е приел, че отделните обекти процесни обекти в сградата към датата на учредяване на ипотеката не са имали самостоятелни кадастрални идентификатори, одобрени от АГКК с влязла в законна сила заповед. Считат, че този фактически извод е довел до неправилно приложение на материално-правните норми на чл. 166, ал. 2 от ЗЗД и чл. 496 от ЗКИР. Излагат подробни съображения в подкрепа на доводите си, че липсата на поединична определеност на ипотекираните обекти е нарушение на чл. 166, ал. 2 от ЗЗД и влече нищожност на учредената ипотека. Сочат, че е налице неправилно приложение на чл. 170 от ЗЗД по подробни доводи, че в случая има неизвестност в тъждеството на имотите поради разминаване между описанието на сградата като брой самостоятелни обекти и описанието по проектна документация към датата на ипотеката. На следващо място се навеждат съображения за допуснати нарушения на процесуалните правила и необоснованост на решението, както и за неправилно приложение на чл. 26 от ЗЗД, като се сочи, че е налице накърняване на добрите нрави при учредяване на ипотеката. Иска се отмяна на обжалваното решение и вместо него да постанови ново, с което предявените искове да бъдат уважени. Претендират се направените по делото разноски. Направено е доказателствено искане за приемане на основание чл. 266, ал.2, т. 1 от ГПК на писмо от 03.08.2022г., издадено от Началника на СГКК- Бургас и приложенията към него, което искане не е уважено от съда. В съдебно заседание, въззивниците чрез упълномощения си адвокатски представител поддържат въззивната си жалба, като поддържат всички изложени в нея съображения. Молят за присъждане на разноските по делото съгласно представен списък по чл. 80 от ГПК. Представят писмени бележки.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил писмен отговор от въззиваемия-ответник „ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД, подаден чрез пълномощника му адв. Иван Златков, който са изложени подробни съображения за неоснователност на въззивната жалба. Счита за неоснователни доводите на въззивниците за неправилно приложение на материалния закон – чл. 166, ал. 2 от ЗЗД и чл. 496 от ЗКИР, по съображения, че в ипотечния акт ясно са описани имотите, върху които е учредена договорната ипотека. Сочи, че тъй като предмет на ипотеката са земя и сграда в цялост в случая не е било необходимо описването на отделните самостоятелни обекти на сградата, като излага подробни съображения. На следващо място въззиваемия заявява, че счита за неоснователни доводите в жалбата за неправилно приложение на чл. 170 от ЗЗД, като споделя мотивите на районния съд в тази връзка. Възразява също против оплакванията в жалбата за допуснати процесуални нарушения и относно твърденията за необоснованост на решението. Счита също за необосновани и недоказани доводите на въззивниците относно неправилно приложение от районния съд на чл. 26 от ЗЗД. Като допълнителен довод в подкрепа на правилността на обжалваното решение се сочи, че е налице постановено решение в същия смисъл от БОС по гр.д. № 335/2021г., по което ищци са собственици на други обекти в сградата, а ответник е въззивника. По подробно изложените в писмения отговор доводи моли за потвърждаване на обжалваното решение и присъждане на разноските по настоящото дело. В съдебно заседание, въззиваемото дружество чрез упълномощения си адвокатски представител поддържа писмения си отговор и изложените в него доводи. Моли за присъждане на разноските във въззивното производство съгласно представен списък по чл. 80 от ГПК. Направено е възражение за прекомерност на основание чл. 78, ал. 5 от ГПК на претендирания от насрещната страна като разноски размер на платено адвокатско възнаграждение.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил писмен отговор и от третото лице помагач „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, подаден чрез упълномощения му процесуален представител юрисконсулт Пресияна Петрова, в който са изложени идентични

съображения за неоснователност на въззивната жалба с тези, посочени в писмения отговор на „ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД. В допълнение се сочи, че нотариалния акт за учредяване на договорната ипотека е вписан по партидата на собственика на терена и при нужда всяко лице може да извърши справка за тежести върху имота. Искане се оставяне без уважение на въззивната жалба. В съдебно заседание, редовно призовано третото лице-помагач не изпраща представител.

Бургаският окръжен съд, като съобрази доводите на страните и събраните писмени и гласни доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, по вътрешно убеждение, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предмет на първоинстанционното производство пред БРС са предявени от ишците Е. В. К., К.А.К., И. А. В. и П. В. В., всички граждани на ***** искове за приемане за установено спрямо ответника „ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД, че по отношение на недвижим имот с идентификатор **11538.4.12.2.8**, собственост на ишците Е. и К. К. и по отношение на недвижим имот с идентификатор **11538.4.12.2.25**, собственост на ишците И. и П.В., не е налице договорна ипотека, учредена с договор за ипотека, сключен с нотариален акт № 95, т. I, нот. д. № 92/2009г. на нотариус Стоян Ангелов, рег. номер 207, с район на действие - РС-Несебър.

В исковата молба се твърди, че ишците са собственици на недвижими имоти, находящи се в сграда с идентификатор 11538.4.12.2, находяща се в комплекс Роял прим, в гр.Свети Влас, общ. Несебър, обл. Бургаска, които са закупили от продавача „КОНТРАКТ ИНВЕСТ“ ООД, като първите двама от тях Е. и К. К. са собственици на недвижим имот с идентификатор **11538.4.12.2.8**, а останалите - И. и П.В. са собственици на имот с идентификатор **11538.4.12.2.25**. Сочат, че впоследствие в началото на 2021г. продавачът „КОНТРАКТ ИНВЕСТ“ ООД е обявен в несъстоятелност, като върху голяма част от апартаментите в комплекса има учредена договорна ипотека, обезпечаваща банков кредит на продавача към „ОББ“ АД. Ишците заявяват, че са разбрали, че „ОББ“ АД е цедила своите вземания към „КОНТРАКТ ИНВЕСТ“ ООД, заедно с всички обезпечения към него на „ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД съгласно договор за цесия от 26.03.2021г., вписан в СВ – Несебър на 29.03.2021г. Считат, че така учредената ипотека от „КОНТРАКТ ИНВЕСТ“ ООД е нищожна и не им е противопоставима, по съображения, че същата е в противоречие с чл. 166, ал. 2 от ЗЗД, тъй като не е учредена върху поединично определени обекти. В тази връзка излагат доводи, че ипотека е учредена след като сградата е било построена в „груб строеж“, без обаче нито един от самостоятелните обекти в нея да е индивидуализиран в достатъчна степен, така, че да бъде разграничен от останалите, въпреки, че към този момент апартаментите вече са били възникнали като самостоятелни обекти на собственост по смисъла на **чл. 166, ал. 2 от ЗЗД** и са били нанесени в кадастралната карта и регистри. Посочват съдебна практика, която считат за неотнормирана в случая, по съображения, че тя касае случаи, различни от процесния, в който предмет на ипотека не е бъдеща, а вече построена сграда. Предвид това се навеждат и доводи за нищожност на ипотека и на основание **чл. 170 от ЗЗД** – поради неизвестност на тъждеството на имота, който се ипотекира и върху какво следва да се насочи евентуалното принудително изпълнение. Заявяват, че законодателното изискване за тъждество е и цел защита на добросъвестните

купувачи с цел проверка на закупуваното от тях право на собственост, като сочи, че при справка в имотния регистър така учредената ипотека не излиза като вписано по отношение на имотите на ищците обстоятелство. В тази връзка се навеждат доводи за нарушение на чл. 77 от ЗКИР. На следващо място се твърди и, че учредената ипотека е нищожна поради накърняване на добрите нрави.

В писмения си отговор по чл. 131 от ГПК ответното дружество е изразил становище за неоснователност на исквете, като е изложило съображения, че не е налице твърдяното нарушение на чл. 166, ал.2 от ЗЗД, тъй като в ипотечния акт имотът, върху който се учредява ипотека е описан ясно и в съответствие със законовите изисквания. Сочи, че видно от съдържанието на текста, изрични е уговорено, че ипотека се разпростира освен върху терена и върху вече построената в него сграда, както и върху всичко, което би могло да се построи там в бъдеще. Излага съображения, че сградата е индивидуализирана в достатъчна степен, без да е било необходимо пълна индивидуализация на отделните обекти в нея. В подкрепа на доводите си, че счита, че ипотека се разпростира и върху отделните обекти във вече построената сграда, ответникът се е позовал и на константна практика на ВКС, като е посочил, че тъй като волята на страните по нея е била за ипотека на цялата сграда, а не на отделни обекти в нея, затова не е имало нужда от отделна индивидуализация на последните. На следващо място по отношение на второто твърдение за нищожност, наведено в исквата молба ответникът сочи, че в редакцията към датата на учредяване на ипотека нормата на чл. 49б от ЗКИР не е изисквала представяне на схема/скица при учредяване на ипотека, затова не са налице и допуснати закононарушения. Изтъква се също, че при вписване на ипотека в СВ са представени скица на поземления имот и скица на сградата, която се ипотекира в цялост, т.е. твърди се, че са спазени законовите изисквания за вписване на ипотечния акт, в т.ч. същата е вписана съгласно правилата на ПВ, а не съгласно чл. 77 от ЗКИР, който в случая се явява неприложим. Относно възраженията за нарушение на чл. 170 от ЗЗД се сочи, че не е налице твърдяната от ищците неизвестност на тъждеството на имота, по съображения, че не е налице каквото и да е съмнение за това, че както земята, така и сградата, построена върху нея, като същата е само една, са обект на учредената ипотека. По гореизложените съображения се излагат и подробни възражения за неоснователност на твърденията на ищците, че не е ясно върху кой имот се насочва евентуалното принудително изпълнение, като в подкрепа на доводите се цитира и съдебна практика. По отношение на доводите на ищците, че при справка в имотния регистър така учредената ипотека не излиза като вписано по отношение на имотите им обстоятелство, в писмения отговор се възразява, че такава проверка следва да се извърши по партидата на собственика, с което считат за неоснователни изложените в тази насока съображения на накърняване на правата на ищците.

Районният съд е квалифицирал предявените иски с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК.

С обжалваното решение, първоинстанционният съд е отхвърлил исквете, приемайки, че не е налице нито едно от сочените в исквата молба основания за нищожност на

договорната ипотека по отношение на процесните недвижими имоти, собственост на ищите. Счел е, че е спазено изискването на чл. 166, ал. 2 от ЗЗД, тъй като ипотека е учредена върху поединично определени имоти, описани в достатъчна степен, индивидуализираща ги към момента на учредяване на ипотека, доколкото към този момент последните не са имали отделни кадастрални идентификатори. Позовавайки се на практика на ВКС, съдът е стигнал до решаващите си изводи, че след като в договора за ипотека изрично е посочено, че тя разпростира действието си и върху сградата, построена в груб строеж съгласно издаденото разрешение за строеж от 20.12.2006г., съдържащо описание на отделните обекти в нея, които от своя страна съответстват на описаните в проекта за нанасяне на отделните обекти на сградата в кадастралната карта и регистри, ипотекирания имот е достатъчно определен, за да се приеме, че е налице яснота в предмета на ипотека по смисъла на чл. 166, ал. 2 от ЗЗД, а именно, че е ипотекирана цялата вече построена в груб строеж сграда. По отношение на основанията за нищожност по чл. 170 от ЗЗД районният съд е приел, че такова не е налице, тъй като видно от съпоставка на акта за учредяване на ипотека и действително изградения обект, не се установява да има неизвестност за тъждеството на ипотекирания имот. На последно място, съдът е счел за неоснователен доводът на ищеца за нищожност на ипотечния акт поради накърняване на добрите нрави, по съображения, че ипотека е вписана по персоналната партида на продавача –собственик на терена с посочване на договора за учредяването ѝ, която информация е достъпна за всяка трето лице.

На основание чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта – в обжалваната му част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на основание чл.269 от ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост, поради което намира, че обжалвания съдебен акт е валиден и допустим.

След като съобрази доводите на страните и събраните доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, по отношение на изложените в жалбата оплаквания въззивният съд намира следното:

По делото е установено, че по силата на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 95, т. I, рег. № 504, д. № 92 от 27.01.2009 г. за обезпечаване на задълженията си по договор за инвестиционен банков кредит от 22.01.2009г. в качеството си на ипотекарен длъжник и кредитополучател „Контракт инвест“ ООД е учредил като обезпечение в полза на кредитора „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор 11538.4.12, заедно с построената в имота съгласно разрешение за строеж от 20.12.2006 г. на фаза „груб строеж“ сграда – апартаментен хотел с идентификатор 11538.4.12.2 и всички подобрения в имота. В договора е посочено, че сградата е с разгънатата застроена площ от 8231.93 кв. м., състояща се от три сектора, всеки на няколко нива, посочени по коти, като са описани и находящите се в нея апартаменти, магазини и складове. Вписано е също, че на участващите в нотариалното производство лица са

разяснени и последиците, свързани с удовлетворяване на кредитора чрез публична продажба на ипотекираните недвижими имоти.

Представена е заповед на началника на СГКК – Бургас от 20.01.2009 г. /невлязла в законна сила към датата на учредяване на ипотеката/, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и регистри на гр. Свети Влас, състоящо се в нанасяне на нови обекти в КККР в сграда с идентификатор 11538.4.12.2, а именно обекти с идентификатор – от 11538.4.12.2.1 до 11538.4.12.2.204, собственост на „Контракт инвест“ ООД, съобразно представен проект за промяна на кадастрална карта. В заповедта е вписано, че същата подлежи на обжалване в 14 – дневен срок от съобщаването ѝ на заинтересованите лица.

Представено е удостоверение от 23.09.2010 г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване“ с идентификатор от 11538.4.12.2, издадено от главния архитект на Община Несебър.

По делото не се спори, а и от приложените документи за собственост - договор за покупко-продажба от 03.12.2010 г., обективиран в нотариален акт № 105, т. XX, рег. № 16030, д. № 3832/2010 г. и договор за покупко-продажба от 17.07.2009 г., обективиран в нотариален акт № 125, т. XIII, рег. № 8485, д. № 2497/2009 г., се установява, че ищците К. са закупили от „Контракт инвест“ ООД имот с идентификатор **11538.4.12.2.8**, представляващ апартамент с площ 47,92 кв. м., с адрес: гр. Свети Влас, м-ст Юрта – под пътя, при подробно описани граници, а ищците В. са закупили имот с идентификатор **11538.4.12.2.25**, представляващ апартамент с площ 47,92 кв. м., с адрес: гр. Свети Влас, м-ст Юрта – под пътя, при подробно описани граници.

Впоследствие, с решение от 15.01.2021 г. по т. д. № 27/2019 г. на БОС продавачът на ищците и ипотекарен длъжник „Контракт инвест“ ООД е обявен в несъстоятелност, като е постановено прекратяване на дейността му.

Представен е надлежно вписан в СВ-Несебър договор за цесия от 26.03.2021 г., по силата на който кредитора „Обединена българска банка“ АД е прехвърлил на настоящия ответник –цесионер „Промосейл“ ЕООД вземанията си по договори за банков кредит с кредитополучател „Контракт инвест“ ООД, обезпечени с договорна ипотека, учредена върху горепосочения поземлен имот с идентификатор 11538.4.12 с площ 6670 кв. м., заедно с построената в имота на фаза груб строеж сграда с идентификатор 11538.4.12.2 и самостоятелните обекти в нея.

След съвкупна и самостоятелна преценка на събраните по делото доказателства, като прецени всички относими доказателства и обсъди въведените от страните доводи и възражения, настоящата съдебна инстанция намира, че районният съд правилно е установил фактическата обстановка по делото и изцяло споделя окончателните му правни изводи, към които препраща на основание чл. 272 от ГПК. Предвид това въззивният съд счита, че обжалваното решение следва да бъде потвърдено, като законосъобразно и правилно, като що се касае до наведените оплаквания следва да се изложи следното:

На първо място що се касае до оплакването за неправилно приложение на

материалния закон - чл. 166, ал. 2 от ЗЗД и чл. 496 от ЗКИР, въззивният съд намира същото за неоснователно по следните съображения:

Ипотеката е акцесорно право, което обезпечавя 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 от ЗЗД. В практиката на ВКС се приема, че целта на разпоредбата на чл. 166, ал. 2 от ЗЗД, изискваща ипотеката 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 да защити правата на трети лица, които биха придобили право на собственост върху част от имуществото на длъжника след учредяване на ипотеката /в т.см. р. № 385 от 8.05.2015 г. по гр. д. № 1069/2014 г. на ВКС, IV г. о./. От това тълкуване следва, че когато ипотеката е учредена за дворното място и построена в него жилищна сграда по архитектурен проект, изискването за специалност на ипотеката не е нарушено, дори и да липсва точно описание на тази сграда с етажност на застрояване и на предвидените по архитектурния проект за изграждане в същия имот сгради на допълващо застрояване. По отношение на предмета на ипотеката в този случай е приложимо правилото на чл. 20 ЗЗД за разкриване на действителната воля на страните по ипотечния договор /в т.см. р. № 30 от 03.08.2022 г. по гр. д. № 3042/2021 г. на ВКС /

В настоящия случай видно от съдържанието на ипотечния акт, в него ясно е посочено какво е даденото ипотечно обезпечение – поземлен имот с посочен идентификатор и сградата, построената в него съгласно разрешение за строеж № 213/20.12.2006 г., изградена на фаза груб строеж, като сградата също е с индивидуализирана с посочен идентификатор, площ и РЗП, като вида, изложението и нивото на което се намира всяко от помещенията в нея, съставляващи самостоятелни обекти са описани подробно съгласно обяснителна записка. След извършена съпоставка, районният съд е достигнал до правилен фактически извод за съответствие между описанието, дадено на отделните помещения в ипотечния акт и това, което е дадено в приложената по делото проектна документация – скица проект за промяна на кадастрална карта, в която са посочени проектни идентификатори на самостоятелните обекти. Ето защо настоящата инстанция намира за неоснователни доводите на ишщите за несъответствие между обектите, находящи се в сградата, тяхна собственост и тези, посочени в ипотечния акт. Тъй като в акта за учредяването на ипотеката изрично и недвусмислено е посочено, че тя касае поземления имот и сградата, която вече е построена в него, а освен не се твърди и не се установява да има друга сграда в терена, освен описаната, се налага извода, че в случая няма каквато и да е неяснота в предмета на ипотеката. Обстоятелството, че към момента на ипотеката сградата е била на построена на фаза груб строеж и, че намиращите се в нея обекти /независимо дали има идентификатори или не/ вече са придобили самостоятелен характер, не води до съмнение кои са ипотекираните обекти, щом в нотариалния акт ясно е изразена волята на страните ипотеката да се разпростира върху цялата сграда, собственост на длъжника /чл. 167, ал. 3 от ЗЗД/ без значение колко и какви обекти има в нея, респ. и няма воля за изключване на някои от тях

от обхвата ѝ.

По горните съображения настоящата инстанция намира за ирелевантно за настоящия казус обсъждането дали са били спазени изискванията на чл. 49б от ЗКИР, действащи към момента на учредяване на ипотеката, и дали към този момент е влязла в законна сила заповедта на началника на СГКК – Бургас, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и регистри на гр. Свети Влас за нанасяне на сградата и находящите се в нея самостоятелни обекти като нови обекти на собственост. Затова изложените в тази връзка доводи според настоящата инстанция са без правно значение за правилността на решението, доколкото е налице яснота в предмета и обхвата на ипотеката.

По отношение на оплакването за неправилно приложение на чл. 170 от ЗЗД, по съображения, че ипотеката е недействителна поради неизвестност за тъждеството на имота настоящата инстанция го намира също за неоснователно, споделяйки изводите на районния съд в тази връзка, по следните доводи:

Съгласно чл. 170 от ЗЗД учредяването на ипотека е недействително, ако било в ипотечния договор, било в молбата за учредяване на законна ипотека или в акта, въз основа на който се подава тя, съществува неизвестност за личността на кредитора, на собственика или на длъжника, за тъждеството на имота и на обезпеченото вземане или за размера на сумата, за която се учредява ипотеката.

Съдебната практика приема, че за да се приеме или отрече наличие на тъждество по чл. 170 от ЗЗД следва да се отчетат както правните, така и фактическите индивидуализиращи признаци на ипотекирания имот и неговото притежание към момента на сделката. Условието за тъждество на имота, изисквано от чл. 170 от ЗЗД обаче не се явява нарушено ако признаците, с които индивидуализацията на същия е извършена, са достатъчни да определят пространствените предели на правото на собственост. Настоящата инстанция намира, че от съдържанието на ипотечния акт безпротиворечиво и ясно е определено кои са ипотекираните имоти и какви са техните индивидуализиращи белези, още повече, че сградата, построена в груб строеж е подробно описана вкл. и чрез препратка към обяснителна записка по сектори, нива, брой и вид на отделните обекти в нея и техните изложения. Що се касае до имотите на ищците-въззивници неоснователни са изложените доводи за разминаване в броя на обектите съгласно обяснителната записка и ценообразуването, съгласно което два апартамента са били преустроени. Дори и такова би било налице, както бе отбелязано по-горе щом като предмет на ипотеката е цялата построена сграда, без правно значение колко и какви са обектите в нея, тъй като липсва воля на страните по нея за изключване на някой от тях от действието ѝ. Затова правилно след съпоставка на акта за учредяване на ипотеката и действително изградения обект, районният съд е счел, че не е налице неизвестност за тъждеството на ипотекирания имот.

На следващо място, по отношение на соченото от въззивниците основание за нищожност поради накърняване на добрите нрави при учредяване на ипотеката, следва да се отбележи, че макар предмета на настоящия иск да е установяване дали ипотеката, учредена от „КОНТРАКТ ИНВЕСТ“ ООД се разпростира върху имотите, закупени впоследствие от

ищите, лицата, които са легитимирани да се позоват на такова основание за нищожност на договора са само страните по него. Ищите-въззивници, макар като собственици на ипотекираните имоти да са обвързани от вещно-правния ефект на ипотеката, не са страни по ипотечния акт, а са трети задължени лица и затова не са легитимирани да оспорват валидността на договора, с който е учредена ипотеката поради накърняване на добрите нрави. Затова и наведените в тази връзка съображения са ирелевантни за спора, още повече, че е правилно и обосновано районният съд е съобразил факта, че ипотеката е вписана по персоналната партида на продавача –собственик на терена с посочване на договора за учредяването ѝ, която информация е достъпна както за ищите, в т.ч. преди да закупят имотите си, така и за всяко трето лице.

По гореизложените съображения въззивният съд намира, че не е налице нито едно от твърдените от въззивниците –ищци основания за нищожност на процесния ипотечен акт, досежно техните имоти. Достигайки до същият извод, настоящата инстанция намира, че районният съд е съобразил и правилно е приложил относимия към спора материалния закон, не е допуснал сочените в жалбата закононарушения, а напротив с оглед данните по делото обосновано е достигнал до крайния си извод за неоснователност на предявените искове.

Поради съвпадане на крайните изводи на настоящата съдебна инстанция с тези на първоинстанционния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено изцяло като правилно и законосъобразно, в т.ч. и в частта за разноските.

Предвид изхода на спора, в полза на въззиваемото дружество следва да се присъдят направените във въззивното производство разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер на 1500 лв. съгласно представен списък по чл. 80 от ГПК.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 1418 от 04.07.2022 г. по гр. д. № 177/2022 г. на Районен съд – Бургас.

ОСЪЖДА Е. В. К., родена на *****г. в ****, К.А.К., родена на *****г. в ****, И. А. В., родена на *****г., родена в ***** и П. В. В., роден на *****г. в *****, всички граждани ***** **ДА ЗАПЛАТЯТ** на „ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД, ЕИК: 201766468, със седалище и адрес на управление: с. Шаново, общ. Мъглиж, обл. Стара Загора, ул. „Х-259“, представляван от управителя Ивелин Николаев Кършаков направените във въззивното производство разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер на **1500 лв.**

Решението е поставено при участието на трето лице- помагач „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, ЕИК: 000694959, привлечено на страната на ответника

„ПРОМОСЕЙЛ“ ЕООД.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____