

РЕШЕНИЕ

№ 310

гр. Р., 14.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – Р., ТРЕТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Татяна Черкезова

Членове: Мария Велкова
Галина Магардичиян

при участието на секретаря Димана Стоянова
като разгледа докладваното от Мария Велкова Въззивно гражданско дело № 20214500500189 по описа за 2021 година

Производството е по **чл.435 и сл. от ГПК**- обжалване действията на съдебния изпълнител.

Постъпила е жалба от А. Ф. И. от с.Ц.С., Р.нска област против действията на ЧСИ- рег.№*** на КЧСИ И.Х. по изп. дело № 2020***0401240, изразяващи се в насочване на изпълнението чрез налагане на възбрана и опис на собствения му недвижим имот- самостоятелен обект с идентификатор *****, находящ се в сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № ***** с административен адрес: гр.Р., ж.к.“Д.“, бул.“В.Л.“ *.

Твърди, че е трето на изпълнителното производство лице като към момента на налагане на възбраната върху собствените недвижими имоти същите са били в негово владение. Иска отмяна на обжалваните действия на съдебния изпълнител по съображенията, изложени в жалбата.

Ответникът по жалбата и вискател по изпълнението „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД, ЕИК 000694959 със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.”Света София“ №5 счита жалбата за

неоснователността съображения, изложени в писмените възражения.

Ответниците по жалбата и длъжници по изпълнението- „РАЛИ 2003” ЕООД, ЕИК 131145112 със седалище гр.София, „СИТИТАЙМ” ЕООД, ЕИК 131192261 със седалище гр.София, „ТУ ВИС” ЕООД, ЕИК 131248190 със седалище гр.София и „МЛАДОСТ СИТИ” ООД, ЕИК 121615873 със седалище гр.София не вземат становище по допустимостта и основателността на жалбата.

След преценка на доводите на страните, мотивите на съдебния изпълнител и доказателствата по делото, въззивният съд приема следното:

Изпълнителното производство е образувано по молба на вискателя „ОББ“ АД- гр.София в качеството на правоприемник на „СИБанк“ ЕАД- гр.София срещу длъжниците „РАЛИ 2003” ЕООД- гр.София, „СИТИТАЙМ” ЕООД- гр.София, „ТУ ВИС” ЕООД- гр.София и „МЛАДОСТ СИТИ” ООД- гр.София и въз основа на изпълнителен лист от 28.06.2012 г., издаден по ч.гр.д.№25111/2012 г. по описа на Софийски районен съд въз основа на заповед за изпълнение на парично задължение по чл.417 от ГПК за събиране на сумата в размер на 1 800 000 евро- главница, представляваща част от общо дължимата главница от 2 372 780.56 евро по договор за банков кредит №911/21.04.2008 г. и анекси към него от 28.05.2008 г., 11.06.2008 г., 24.07.2008 г., 24.09.2008 г., 31.10.2008 г., 11.08.2009 г. и 30.11.2010 г., ведно със законната лихва за периода 21.05.2012 г. до изплащане на вземането, както и за сумата 70 409.88 лв. разноски по делото за платена държавна такса и 35 654.94 лв. възнаграждение на юрисконсулт.

Вземането на вискателя е обезпечено с договорни ипотeki, сключени с нотариален акт – вх.рег.№ 19882/24.11.2008 г., акт №54, т.15, дело № 12487 на СВ- Р., подновена с молба- вх.рег.№15140/13.11.2018 г. и нотариален акт – вх.рег.№ 13652/07.10.2009 г., акт № 69, т.5, дело*887/2009 г. на СВ-Р., подновена с молба- вх.рег.№ 13000/03.10.2019 г. В нотариалните актове са описани поземлените имоти, сградите и самостоятелните обекти, съществуващи към момента на учредяването ѝ, както и че договорната ипотека обхваща и всички подобрения и преращения в ПИ.

Жалбоподателят е придобил правото на собственост върху процесните 97 бр. самостоятелни обекти с договор за покупко- продажба, сключен във формата на нотариален акт- вх.рег.№ 2075/02.03.2012, акт *7, т.6, дело №1076/2012 г. на СВ-Р., т.е. след учредената в полза на банката- взыскател договорна ипотека, обезпечаваща вземането й- предмет на принудително удовлетворяване.

По искане на взыскателя на 18.11.2020 г. е вписана възбрана върху същите и ЧСИ е насочил изпълнението спрямо тях с насрочване на опис на 02.12.2020 г., за което жалбоподателят в качеството му собственик е надлежно уведомен.

С влязло в сила решение №854/26.10.2021 г., постановено по гр.д.№ 1348/2021 г. по описа на Р.нския районен съд е отхвърлен предявеният от жалбоподателя против ОББ отрицателен установителен иск за несъществуване на ипотечното право на банката по отношение на собствения му недвижим имот, спрямо който е насочено принудителното изпълнение.

Въз основа на установеното от фактическа страна съдът прави следните правни изводи:

Страните по изпълнението са лицата, посочени в издадения изпълнителен лист като кредитор и като длъжник, респ. техните универсални правоприменници, какъвто се явява взыскателят.

Жалбоподателят в настоящото производство е трето за изпълнението лице и като такова има процесуално право на жалба срещу действията на съдебния изпълнител само в изрично предвидените от закона случаи.

Разпоредбата на чл.435, ал.4 от ГПК сочи, че право на жалба имат онези трети лица, които са във владение на вещите в деня на запора, възбраната или предаването, ако се касае до движими вещи. Третото лице може да иска отмяна на наложена възбрана и на предприетите действия по принудително изпълнение само във визираните в чл.435, ал.4 от ГПК случаи.

От представеният нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот- вх.рег.№13634/15.11.2010 г., акт№127, т.33, дело № 7057 на СВ-Р. г. се установява, че жалбоподателят е придобил правото на собственост върху процесния самостоятелен обект и е във владение на същия към момента на налагане на възбраната, поради което е процесуално легитимиран да обжалва

действията на съдебният изпълнител.

Жалбата е подадена в едноседмичен срок от уведомяването за описа и се явява допустима.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Предмет на жалбата е процесуалната законосъобразност на атакуваните действия на съдебния изпълнител. Жалбоподателят е трето за изпълнението лице, което заявява самостоятелни права върху недвижимите имоти, поради което и с оглед разпоредбата на чл.435, ал.4 от ГПК в настоящият случай проверката на съда не се ограничава само до процесуалната редовност на обжалваните действия, а следва да обхване и въпроса за собствеността на възбранения имот, срещу който е насочено принудителното изпълнение, респ. налице са материалноправните предпоставки за предприемане на изпълнителни действия спрямо чужда вещ.

В настоящото производство следва да се разгледат и обсъдят и материалноправните правоотношения, които се явяват преюдициални по отношение на процесуалната законосъобразност на атакуваните действия на съдебния изпълнител, вкл. и дали учредената в полза на вискателя договорна ипотека се простира и върху новопостроеното в ипотекирания недвижим имот, както и дали е погасено ипотечното право на вискателя на заявените от жалбоподателя основания.

От доказателствата по делото се установява, че в съответствие с изискването на чл.483 от ГПК преди предприемане на изпълнителни действия съдебния изпълнител е изискал справки относно собствеността на недвижимите имоти- обекти на изпълнение, посочени от вискателя. В резултат на същите ЧСИ е установил, че процесния обект е собственост на жалбоподателя, придобит с договор за покупко- продажба, сключен на 15.11.2010 г. в изискуемата от закона форма и надлежно вписан на същата дата в СВ-Р..

Преценката на съдебният изпълнител, че изпълнението следва да се насочи срещу самостоятелните обекти- собственост на жалбоподателя, независимо от обстоятелството, че не принадлежат на длъжника, респ. длъжниците, се явява правилна, което обуславя и законосъобразност на обжалваните действия.

От доказателствата по изпълнителното дело се установява, че вземането на вискателя е обезпечено с договорни ипотеки върху поземлени имоти, съществуващи към момента на сключване на договорната ипотека сгради и самостоятелните обекти в тях като изрично е уговорено, че същата обхваща и всички подобрения и преращения в ПИ. Върху ипотекирания в полза на банката незастроен терен, впоследствие – през 2012 г. съгласно удостоверенията по чл.181, ал.2 от ЗУТ е построена сградата с обособените самостоятелни обекти в нея в т.ч. и обектите - собственост на жалбоподателя.

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

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

С факта на учредяване на ипотека върху поземления имот, заедно с всички съществуващи обекти, в полза на вискателя по изпълнението е възникнало ипотечно право- право на предпочтително удовлетворение от цената на имота, независимо от извършените в последствие разпоредителни сделки с имота и от настъпилите промени във вида му. С учредяване на ипотека в полза на ипотекарния кредитор е възникнала привилегията да се удовлетвори предпочтително от цената на имота. Тази привилегия се упражнява именно в изпълнителния процес и е противопоставима на трети лица- последващите собственици на имота, на построената сграда или на отделни обекти в нея, както и титуляри на вещни права. Този извод се налага, както предвид изричната разпоредба на чл.173 от ЗЗД, така и предвид обезпечителната функция на ипотека. Обратното разбиране е противно на

същността на ипотечното право, същото води до лишаване на ипотеката като обезпечение от дължимото от закона съдържание и би дало възможност на недобросъвестните длъжници да осуетят или да затруднят значително събирането на обезпеченото с ипотеката вземане като видоизменят обекта, върху който същата е учредена.

Към момента на учредяване на ипотеката в полза на банката- взыскател сградата, в която се намират самостоятелните обекти - собственост на дружеството жалбоподател, не са съществували, нито е имало одобрен архитектурен проект, поради което не е съществувала правна възможност те да бъде конкретно посочени и индивидуализирани в договора.

При учредена ипотека върху незастроен недвижим имот с възможност за застрояване, следва да се приеме, че ипотеката разпростира действието си и върху правомощието на собственика на имота- ипотекарния длъжник, да застрои същия. Доколкото това правомощие е част от правото на собственост, не може да се приеме, че в договора за ипотека следва изрично да е уговорено, че ипотеката се учредява и върху вещното право на строеж. Последното е ограничено вещно право, което собственика на земята учредява в полза на трето лице и доколкото същото не е съществувало към момента на сключване на договора за ипотека, то няма характер на самостоятелен обект, който да бъде предмет на сделки, в това число и предмет на договор за учредяване на ипотека. Възможността на длъжника да обособи правомощието си на застрояване като самостоятелно ограничено вещно право и да се разпорежи с него в полза на трети лица не сочи, че е налице самостоятелно вещно право, отделно от правото на собственост. Това е само правна възможност за създаване на бъдещ обект, който да бъде предмет на сделки, а ипотекирането на бъдещ обект е недопустимо поради невъзможността същия да бъде индивидуализиран по изискуемия от закона начин. Именно поради липсата на правна възможност към момента на сключване на договора за ипотека същата да се учреди и върху евентуално бъдещо вещно право на строеж, респ. върху бъдещ недвижим имот, страните по договора изрично са уговорили че ипотеката разпростира действието си и по отношение на подобренията и приращенията в имота.

След реализиране на правомощието на собственика да застрои ипотекирания имот, учредената в полза на взыскателя ипотека се простира по

право, както върху построената в имота сграда като цяло, така и по отношение на самостоятелните обекти, изградени в нея, а извършените след учредяването ѝ разпоредителни сделки са непротивопоставими на вискателя / арг. чл.173 от ЗЗД/.

Изградената в ипотекирания имот сграда и съответно самостоятелните обекти в нея има характер на приращение към ипотекирания имот, поради което правилно принудителното изпълнение е насочено и спрямо нея, респ. и спрямо самостоятелните обекти, изградени в сградата.

Обект на принудително изпълнение е ипотекирания имот заедно с подобренията и приращенията в него и законосъобразно съдебният изпълнител не е съобразил извършените след вписването на ипотеката разпоредителни сделки, тъй като същите са непротивопоставими на ипотекарния кредитор. В този смисъл е правната доктрина, както и задължителната съдебна практика / вж.А. Калайджиев, „Облигационно право” обща част; решение №1029/14.07.1999 г. на ВКС по гр.д.№ 337/99 г., V г.о., решение №39/24.03.2014 г. по гр.д.№ 5059/2013 г. на ВКС, решение №111/25.07.2014 г. по гр.д.№4005/ 2013 г. на ВКС, решение №113/25.07.2014 г. по гр.д.№ 4514/2013 г., решение №142/01.07.2014 г. по гр.д.№ 396/2014 г. на ВКС, решение №188/24.10.2014 г. по гр.д.№ 424/2014 г., решение №250/15.12.2014 г. по гр.д.№ 637/2014 г. на ВКС/.

Неоснователни са наведените от жалбоподателя доводи, че ипотечното право на вискателя спрямо притежаваните от него недвижими имоти е погасено.

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

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

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

В настоящият случай е налице хипотеза на подновяване на вписването на ипотекацията, а не е налице ново вписване, поради което не може да се приеме тезата на жалбоподателя, че ипотечното право на банката-взискател е погасено. Подновяването на вписването касае единствено срока на вече вписана ипотека, поради което се извършва само въз основа на молба от кредитора с приложен към нея договор за учредяване на ипотека. Няма изискване в закона да се индивидуализират обектите, които са възникнали след нейното учредяване като приращения в имота. Подновяването на вписването касае само продължаването на срока на ипотекацията, поради което е без правно значение настъпването на последващи промени в ипотекирания имот. Подновяването на вписването следва да се извърши независимо от настъпилата промяна в имота, в т.ч. при промяна на неговата индивидуализация.

В този смисъл е и решението на РРС по приложеното дело, което се ползва със СПН, която следва да бъде зачетена в настоящото производство.

Правилно и законосъобразно ЧСИ е наложил исканата от взискателя възбрана и е предприел действия по принудително изпълнение върху обектите-собственост на жалбоподателя, съобразявайки учредената в полза на взискателя ипотека, надлежно подновена.

Наведените от жалбоподателя доводи за незаконосъобразност са неоснователни, което обуславя и неоснователност на жалбата, поради което същата следва да се остави без уважение.

Съгласно чл.78 от ГПК разноските за производството са в тежест на жалбоподателя. В полза на ответниците по жалбата-взискателя и длъжника по изпълнението не следва да се присъждат разноски, тъй като такива не са

претендирани до приключване на устните състезания.

По изложените съображения Р.нският окръжен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ без уважение жалбата на А. Ф. И. от с.Ц.С., Р.нска област против действията на ЧСИ- рег.№*** на КЧСИ И.Х. по изп. дело № 2020***0401240, изразяващи се в насочване на изпълнението чрез налагане на възбрана и опис на собствения му недвижим имот- самостоятелен обект с идентификатор *****, находящ се в сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № ***** с административен адрес: гр.Р., ж.к.“Д.“, бул.“В.Л.“ *.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____