

РЕШЕНИЕ

№ 9

гр. Варна, 09.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Дарина Ст. Маркова

Членове: Даниела Д. Томова
Даниела Ил. Писарова

при участието на секретаря Ели К. Тодорова
като разгледа докладваното от Даниела Ил. Писарова Въззивно търговско
дело № 20223001000252 по описа за 2022 година

за да се произнесе с решение съобрази следното:

Производството е по чл.294 ГПК, образувано след постановяване на решение на ВКС №49/29.04.2022г., по ГД №1945/2021г., с което на основание чл.293, ал.2 ГПК е отменено въззивно решение рег.№260057 от 19.10.2020г., постановено по в.т.дело №376/2020г. по описа на ВнАС.

В решението на касационната инстанция е посочено, че делото е останало неизяснено и въз основа на събраните доказателства спорът не би могъл да бъде решен. Дадени са указания на въззивния съд, на който е върнато делото за ново разглеждане от друг състав, за уточняване на релевантните за спора факти, вкл. посредством техническа експертиза, доколкото съдът не разполага с нужните специални знания, за установяване статута на имота, предмет на договора за учредяване на договорна ипотека.

Съгласно чл.294 ГПК, настоящата инстанция е обвързана от указанията на ВКС по прилагането и тълкуването на закона. Производството продължава от незаконосъобразното действие, което е послужило като основание за отмяна на решението.

Съдът, съобразявайки дадените в решението на ВКС указания за изясняване на делото от фактическа страна относно годността на обекта, предмет на ипотека, на самостоятелен обект на право на собственост, намира, че предмета на настоящото производство е концентриран именно в установяване статута на процесното жилище, тип мезонет №15, находящо се в гр.Варна, ул.Роза №23А, като самостоятелен обект на собственост или ако е съществувала пречка за това, дали е могло реална част от това

жилище към посочената дата, съобразно действащите строителни правила и норми, да бъде обособена като самостоятелен обект на правото на собственост.

Пред настоящата инстанция въззивникът А. Д. А. поддържа жалбата си чрез адв.В..

Насрещната страна чрез ю.к.Цветкова, поддържа процесуална позиция за неоснователност на жалбата.

Въззивното производство е образувано по жалба на ищеца А. Д. А., чрез адв.В. срещу постановеното от ВОС решение №160/19.02.2020г., постановено по т.дело №238/2019г. по описа на съда, с което е бил отхвърлен предявения иск срещу Райфайзенбанк /България/ ЕАД, за прогласяване за нищожен, поради невъзможен предмет, на Договор за учредяване на ипотека, обективиран в НА №27, том първи, дело №28/2008г. на нотариус рег.№124, с район на действие ВРС, сключен между страните, на основание чл.26, ал.2, предл.първо ЗЗД, относно жилище – тип „мезонет“ №15 в гр.Варна, ул.Роза №23А, на пети етаж и подпокривно пространство, с площ от 144.24 кв.м., включващо ателие №3 на пети етаж с площ от 72.12 кв.м.и жилище в подпокривното пространство на сградата с площ от 72.12 кв.м., ведно с принадлежащото му избено помещение №14 с площ от 4.93 кв.м. както и 6.1276 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Както в исковата молба, така и с жалбата си страната поддържа, че към датата на сключване на атакуваната сделка не е съществувал годин обект, който да бъде предмет на ипотека. Поддържа че съдът е достигнал до неправилни изводи по същество като е игнорирал постановките на ТР №3/28.06.2017г. по т.дело №3/2014г. на ОСГК на ВКС и не е обсъдил в пълнота събраните доказателства, вкл. техническа експертиза ведно с устните обяснения на вещото лице. Претендирал се отмяна на решението и вместо това уважаване на иска за прогласяване нищожност на договора за учредяване на договорна ипотека върху имота поради невъзможен предмет.

Насрещната страна с отговор на въззивната жалба е оспорила това становище на ищеца като поддържа, че ВОС е постановил правилно и законосъобразно решение по спора. Прави се довод, че дори незаконно изграден обект може да бъде обект на разпоредителни сделки, следователно и да бъде обременяван с тежест. Твърди се, че предмет на договорната ипотека е реално определен и съществуващ в правни мир имот, поради което не може да се сподели тезата за невъзможен предмет на договора и неговата нищожност.

Настоящата инстанция, въз основа на дадените задължителни указания на касационния съд, събраните доказателства, доводите и възраженията на страните, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Не се спори, че ищецът е учредил в полза на кредитодателя си Райфайзенбанк /България/ ЕАД договорна ипотека с НА №27, т.І, дело №27/21.01.2008г. на нотариус Б.В., рег.№124 в НК. Кредитът, отпуснат на ищеца е бил частично използван при закупуването на имота, а друга част – за ремонт и довършителни работи на същия имот.

Не се спори, че въз основана издаден в полза на банката изпълнителен лист е образувано изп.дело №146/2018г. на ЧСИ П. И. като изпълнението е насочено спрямо

имота, посочен в договора за договорна ипотека.

При тази фактология по спора, ищецът твърди, че поради липсата на каквито и да е строителни книжа по отношение на втория етаж от ипотекирания имот /мезонет/, още към момента на сключване на договора за покупко-продажба 21.01.2008г. е била налице изначална невъзможност за обособяване на самостоятелен обект в сградата, съотв. невъзможен предмет на сделката. Поради това се твърди, че към същия момент е налице непреодолима правна пречка за одобряване на инвестиционен проект за сградата и конкретно мезонет №15, основание за нищожност на договора. Твърди се несъобразяване на построеното, предмет на договора, със строителните изисквания и даденото строително разрешение; при липса на акт за узаконяване и липса на акт за търпимост на построеното. Горното се сочи като абсолютна пречка за разпореждане с имота.

Съгласно приложен НА №26/21.01.2008г. ищецът е станал собственик въз основа на покупко-продажба на именно това жилище – мезонет №15 на пети жилищен етаж и подпокривното пространство в сградата в гр.Варна, ул.Роза №23А ведно с принадлежностите му. По този начин е било продадено същото жилище и с предходен НА №118/16.05.2006г. между предходните собственици. Именно върху този имот е учредена и договорната ипотека с НА №27/21.01.2008г. /на л.32/ По делото е представена в оригинал и схема на самостоятелен имот в сграда за процесното жилище.

Съгласно предходен нот.акт №126/15.12.2003г. на нотариус Я.Н., ВРС, в полза на праводател е продаден недвижим имот с площ от 323 кв.м., включващ ателие №3 с площ от 72.12 кв.м., изба №14 и ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж.

С удостоверение №63/05.04.2004г., жилищната сграда, в която се намира процесния имот, е била въведена в експлоатация съгласно чл.177 ЗУТ. С НА №95/14.12.2005г. на нотариус Т.В., собственикът към този момент се е снабдил с титул въз основа на покупка и надстрояване на описания в ипотечния акт имот, включващ както ателие №3 на пети етаж, така и жилище в подпокривното пространство с размер от 72.12 кв.м. /л.167/ Въз основа на справка в Община Варна, район Приморски се установява, че описания в първоначалния нот.акт от 2005г. акт за узаконяване, издаден на 29.11.2005г., не се съхранява.

От приобщената в първоинстанционното дело СТЕ /на л.259 и сл./ се установява, че строителството на сградата е започнало без разрешение за строеж и одобрена строителна документация като има одобрен проект за узаконяване през 2002г. и документация към него. Въз основа на последните е издадено удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация през април 2004г. /удостоверение №63/2004г./ В одобрената стр.документация няма обособено жилище над пети терасовиден етаж, част от който е тристайното жилище на ищеца ателие №3. Налице е разлика в кота корниз между фактическото изпълнение и ексекутивната документация: +16.20 по последната, а на място - +18.90. Процесният обект не е отразен фактически в ексекутивната документация за сградата. Освен пети терасовиден етаж на място е изграден и шести в подпокривното пространство. В община Варна и район Приморски не са налице данни за извършено преустройство, за надстрояване на процесната сграда. Няма съответно и проекти за узаконяване относно надстрояването на процесната

сграда с жилище от 72.12 кв.м.

Съгласно заключението, към 21.01.2008г. не е съществувала възможност за одобряване на инвестиционни проекти за обособяване на реално обособена част –жилище-тип мезонет №15 в сградата. Съгласно акта за узаконяване от 2002г. и удостоверението за въвеждане в експлоатация от 2004г., сградата има последен пети терасовиден етаж. Нарушени са всички градоустройствени показатели – РЗП, Кинт, плътност на застрояването и брой етажи /6 + терасовиден/. За ателие №3 на пети етаж от сградата е съществувала възможност за одобряване на инвестиционен проект така, както е въведена в експлоатация сградата през 2004г. Според устните обяснения на в.л.М., посоченото в удостоверението за експлоатация жилище /ателие №3/ представлява годен за самостоятелно жилище обект, тъй като съответства на изискванията към 2008г. за квадратура, помещения и принадлежности, вкл. складово помещение, докато жилището в подпокривното пространство не отговаря на изискванията за самостоятелно жилище, тъй като няма такова складово помещение. Мезонетът като цяло отговаря на изискванията за жилище, но не представлява търпим строеж, тъй като се нарушават всички градоустройствени показатели. Подпокривното пространство представлява обща част на сградата.

Съгласно изслушаната през настоящата инстанция СТЕ /на л.23 по делото/, съобразно дадени от ВКС указания, се установяват идентични на сторените пред първата инстанция факти и обстоятелства: Процесният обект съгласно данните от КК за самостоятелен обект в сграда има идент.№10135.2553.403.1.15 и представлява апартамент №15, с едно ниво. Налице са нормативно установени забрани и/или ограничения за обособяване на мезонет №15, а именно: нарушени са изискванията за Кинт, нарушен е силуетен план /кота било/ спрямо съседните УПИ. Второто ниво на мезонета е изградено в подпокривно пространство на сградата, представляващо обща част, с което е нарушен чл.185, ал.2 и ал.3 ЗУТ. Допустимата етажност е надхвърлена. Към датата на сделката, процесният мезонет е можел да бъде обособен като самостоятелен обект в сградата само и единствено в частта, разположена на кота +13.50 /терасовиден етаж/ с площ от 72.12 кв.-м., представляващ ап.15 по проекта-заснемане за узаконяване, ведно с избено помещение №13 и ид.части от общите части от правото на строеж, съгласно Приложение №1 към експертизата. Заключението се кредитира от състава изцяло, тъй като не е оспорено и е професионално и обективно дадено, в съответствие и с изслушаната първоначално експертиза.

Въз основа на изложеното съдът достига до следните правни изводи по спора:

Предявен е иск за прогласяване нищожността на договор за учредяване на договорна ипотека, в частта относно ипотекирания имот, представляващ жилище – тип мезонет №15, находящо се в гр.Варна, ул.Роза №23А, на пети жилищен етаж и в подпокривното пространствено на сградата, с площ на мезонета от 144.24 кв.м., включващо ателие №3 на пети терасовиден етаж с площ от 72.12 кв.м. и жилище в подпокривното пространство, също с площ от 72.12 кв.м., при граници: ап.14, ап.13, стълбище и околблоково пространство ведно с принадлежащото избено помещение №14 с площ от 4.93 кв.м. както и 6.1276 кв.м. ид.ч.от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е ситуирана

сградата, който договор е обективиран в НА №27/21.01.2008г., т.І, дело №27/2008г. на нотариус рег.№124 в НК, сключен между А. Д. А. като ипотекарен длъжник и собственик на имота, предмет на ипотеката, и от друга страна, Райфайзенбанк /България/ ЕАД, за обезпечаване задължение по договор за банков кредит от 21.01.2008г., с твърдения за невъзможен предмет на договора съгласно чл.26, ал.2 ЗЗД. Молбата е основана на твърдения за невъзможен предмет, тъй като част от ипотекирания имот представлява обща част и не може да бъде включен към останалия имот като реалната част не отговаря и на градоустройствените изисквания за самостоятелен обект на собственост.

Съобразно предмета на производството, в тежест на ищеца е установяването на предпоставките, обуславящи фактичската и/или правна невъзможност на обекта на ипотеката. В тази връзка съдът, който следва да установи фактите и приложи правото, основава своите изводи на изслушанията по делото технически експертизи за установяване статута на имота и неговата градоустройствена търпимост. Останалите обстоятелства по делото не са спорни между страните и настоящата инстанция ги възприема съобразно установеното в първоинстанционното решение и приетите за безспорни и ненуждаещи се от доказване релевантни факти – че ищецът е собственик на процесния имот въз основа на договор за покупко-продажба, обективирана в НА №26/21.01.2008г. на нотариус рег.№124 в НК Б. В. във вида, в който е била учредена ипотеката с последващ НА №27/21.01.2008г. в полза на кредитодателя; че съобразно предходни нот.актове, вкл. НА №118/16.05.2006г. на нотариус Св.Димова, ВРС, имотът е придобит от праводателите на ищеца в същия вид - като жилище мезонет №15, включващ ателие на пети етаж и жилище в подпокривното пространство на сградата, ведно с прилежащите складово помещение, ид.части от общите части и от правото на строеж както и гараж №1 в партера на сградата ведно с неговите прилежащи части и 5 кв.м. ид.ч. от дворното място, в което е построена сградата; че имотът е предмет на изпълнение по изп.дело №146/2018г. на ЧСИ П. И., ОС - Варна; че към момента на придобиване на имота от ищеца и учредяване на договорната ипотека същият е бил фактически обособен и ползван като жилище мезонет №15.

Изслушаната след връщане на делото техническа експертиза, изготвена от друго вещо лице, не води до различни изводи, доколкото се придържа към извършения от първоначалното вещо лице оглед на имота, строителната и техническа документация за същия. Заключениеята на тази експертиза съвпадат с тези на първоначалната, според която строежът на сградата е започнал без да има одобрена строителна документация и разрешение за строеж и през 2002г. е приет проект за узаконяване и ексекутиви. На 18.06.2002г. е издаден акт за узаконяване на сградата, въз основа на който е издадено и удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация на 05.04.2004г. В общината не се съхраняват други книжа, относими към извършвани преустройства и надстрояване на сградата. Съгласно акта за узаконяване, на пети терасовиден етаж е отразено жилище – ателие №3 като тристаен апартамент, без отбелязване на жилището в подпокривното пространство и връзката между двете нива. В КК е налице отразяване на жилище апартамент №15 на пети етаж с площ от 72.12 кв.м. В акта за узаконяване липсва

обозначаване на процесния обект съобразно договора за ипотека, а именно жилище мезонет №15 с площ от 144.24 кв.м., на две нива. Такова отразяване не е налице и в КК, където обектът апартамент №15 е посочен като изпълнен на едно ниво. Съгласно първата експертиза, така и повторната, изслушана при новото въззивно разглеждане на спора, към 21.01.2008г. не съществува възможност за одобряване на инвестиционни проекти за обособяване на реална част на мезонет №15 в процесната сграда, тъй като при изграждане на жилището над терасовидния пети етаж, т.е. в подпокривното пространство на кота +16.20, са нарушени всички градоустройствени показатели. /в този смисъл в.л. П.М. и в.л.Т.О./ По отношение на ателие №3, което се включва в мезонета, съотв. апартамент №15 по КК, не съществуват строително-технически пречки за обособяването му като самостоятелен обект на собственост; то е отразено в ексекутивната документация и сградата е приета в експлоатация именно в този вид - с жилище на пети етаж – ателие №3 /тристаен апартамент/. Не отговаря на изискванията за самостоятелен обект изграденото на място жилище в подпокривното пространство, тъй като няма складово помещение в или извън него, каквито са изискванията към този момент. Към 21.01.2008г. /датата на сделката/, от жилището мезонет №15 е могло да се обособи като самостоятелен обект единствено жилището –апартамент №15 /по КК/ с площ от 72.12 кв.м. на пети терасовиден етаж.

Поставеният пред въззивния съд въпрос има правен характер и за разрешаването му съдът се основава и на постановките на ТР №3/2016г. по т.дело №3/2014г. на ОСГК на ВКС, според които невъзможен предмет е налице, когато предметът на сделката не съществува физически към датата на същата или не може да възникне като такъв поради правни причини. Правна невъзможност за обособяване на реално определена част от недвижим имот /сграда, жилище или др.обект/ е налице, когато при сключване на сделката съществува *непреодолима правна пречка* да бъде одобрен инвестиционен проект по чл.202 ЗУТ за обособяване на тази част. Правната пречка може да се изразява в нормативно установени забрани за извършване на сделката или ограничения при обособяването на обекта. Тази невъзможност трябва да е налична към датата на атакуваната с иска сделка и да е непреодолима.

Ако към момента на сделката, реално определените части от имота не са фактически обособени, но е възможно да бъдат обособени като самостоятелен обект, съобразно устройствените закони към този момент, договорът не е нищожен поради невъзможен предмет. Разпоредбата на чл.26 ЗЗД не свързва нищожността на сделката с неосъществяване или непозвяване на преустройството, а с неговата фактическа или правна невъзможност. В случая, не се касае за фактическа невъзможност, доколкото обектът на собственост съществува във вида, в който е бил предмет на ипотека. В този му вид той е бил предмет на няколко разпореджения. Част от него съответства на всички строителни правила и норми на устройствените закони, а за част от имота не са налице строителни книжа и същият не отговаря на изискванията за обособяването му като реален самостоятелен обект на собственост, отделно от жилището на пети етаж. По този начин имотът е бил описан и в предходните разпоредителни сделки. Липсата на инвестиционен проект за мезонет №15 не

се отразява на действителността на сделката, тъй като неин предмет е и наличното обособено жилище на пети етаж, към което е присъединена реална част от подпокривното пространство, част от общите части на сградата. Изслушаните заключения не са посочили какъв е статута на общата част – дали е обща по естеството си или по предназначение. Доколкото е налице обособяване на жилищно помещение, може да се приеме, че представлява обща по предназначение част. Общите по предназначение части от етажната собственост, което важи в случая и за подпокривното пространство, е допустимо, при одобрен инвестиционен проект, да бъдат присъединени към самостоятелен обект на етажна собственост и да бъдат обособени като самостоятелни обекти, с промяна предназначението им, при съгласие от всички етажни собственици. Следователно, при липса на осъществени изискванията на чл.185 и чл.202 ЗУТ към момента на сключване на сделката, правната пречка не е непреодолима и няма за последица нищожност на сделката поради невъзможен предмет. Ипотекираният имот съвпада и с имот – ателие №3, което отговаря на устройствените изисквания. Ако се приеме, че част от предмета е правно невъзможен, за реална /необособима/ част на шести тавански етаж, то останалата част от ипотекирания имот представлява годен по смисъла на ТР №3/2014г. и съответстващ на всички законови изисквания, обект на собственост по смисъла на пар.5, т.39 от ЗУТ, съгласно която норма, това е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. В този смисъл не е налице невъзможен предмет на сделката. /р.№64/08.03.2012г. по ГД №820/2011г. на Трето г.о. на ВКС/ Невъзможността на предмета по смисъла на чл.26, ал.2 ЗЗД ще е налице само ако при сключването на сделката предметът е неосъществим по субективни или обективни причини. Невъзможността може да е фактическа или правна и следва да е пълна, за да бъде сделката нищожна. При частична начална невъзможност на предмета на сделката, тя е действителна като заинтересованата страна може да предприеме развалянето □ по съдебен ред или да иска намаляване на задълженията си /чл.89 ЗЗД, чл.184, ал.2 ЗЗД/.

В случая, от събраните доказателства се установява, че в този вид имотът е съществувал много преди учредяване на ипотека. Дори да се приеме, че процесният обект в подпокривното пространство, е обща част по предназначение и преустройството му в самостоятелен обект или части към такъв обект, съотв. извършване на прехвърлителни сделки с него, изисква инвестиционен проект по чл.202 ЗУТ и съгласие на етажните собственици съгласно чл.185, ал.3 ЗУТ, каквито не са налице към сключване на процесната сделка според задължителните разрешения в ТР №3/2014г. на ОСГК на ВКС /цит.по-горе/, съдът намира, че тези обстоятелства не съставляват непреодолима правна пречка и не правят предмета на договорната ипотека невъзможен. /в този смисъл и решение №93/2912г. на IV г.о. на ГК, решение №163/2019г. на Трето г.о. и др./ Те обуславят други правни последици, свързани с липса на вещнотранслативен ефект, които обаче са ирелевантни към предмета на спор по чл.26, ал.2 ЗЗД. Настоящият състав споделя направените от първата инстанция изводи относно *възможност на предмета* на договора по изложените в решението мотиви, към които препраща съгласно чл.272 ГПК.

Към момента на сключване на сделката за учредяване на ипотеката не е налице липса на обект, погиване или унищожаване, изваждането му от гражданския оборот. Не е налице промяна на обекта по време или след сделката. Страните са постигнали съгласие именно относно този предмет -конкретно индивидуализиран обект, който физически съществува във вида по договора. За да е възможен предмета е достатъчно, че обектът е индивидуализиран в прехвърлителната сделка като е ирелевантно, че не е налице отразяване на мезонета като самостоятелен обект на собственост щом това е възможно по устройствения закон. Претенцията за това е изцяло в компетенцията на административните и технически органи. Липсата на акт за узаконяване на ипотекирания имот /мезонет/ не води до липса на такъв обект. Не води до извод и за липса на апартамент №15 на пети етаж, който е надлежно отразен в КК и в акта за узаконяване на сградата. Незаконността на строежа има отношение към последиците от сделката както и възможността за премахването му като незаконен строеж, но не представлява основание за нищожност на сделката поради невъзможен предмет. Извършването на поредица от сделки с този именно имот сочи, че не е налице непреодолима правна пречка за разпореждане с него. Незаконността на част от предмета води единствено до възможност за премахването му или до неговото последващо узаконяване и преустройство, т.е. касае последиците по сделката. Би представлявало и основание за разваляне на договора по смисъла на чл.87 или чл.89 ЗЗД при последващо премахване на имота в подпокривното пространство. То също не би се отразило на действителността на договора, тъй като невъзможен предмет би бил налице само ако премахването му е факт към момента на учредяване на ипотеката.

Не на последно място, част от мезонет №15, отговаря и представлява обект на собственост съгл.т.39 от ПЗР на ЗУТ, отразен в акта за узаконяване на сградата и КК като апартамент №15, на пети етаж. Предметът на сделката включва както апартамент №15, който отговаря на всички СПН и е обособим като самостоятелен предмет на собственост, така и изградената и присъединена фактически към него жилищна част в подпокривното пространство. Последната, макар и незаконен строеж, не води до невъзможност на предмета на придобивната сделка и до нищожност на учредената договорна ипотека. При сделки с реална част от недвижим имот, възможен предмет на договора са всички части от имота, които могат да бъдат обособени като самостоятелен обект на собственост, като за валидността на сделката няма значение дали обособяването е одобрено от компетентните технически органи към датата на сключване на сделката или само обективно съществува възможност за такова обособяване. Невъзможността на предмета предполага, че към датата на договора имотът не съществува както и е невъзможно да възникне. Независимо от дадените в заключението становища на вещите лица, съдът не може да изключи възможността да бъде одобрен инвестиционен проект за преустройството съобразно изискванията на чл.202 ЗУТ, а и този въпрос е в дискрецията на посочените по-горе адм. органи. Не може да се приеме, че ипотеката не би била учредена само върху обособения по КК апартамент №15 на пети етаж от жилищната сграда, тъй като ипотеката обезпечава именно задълженията на купувача по придобиването на този имот. /арг. чл.26, ал.4 ЗЗД/

Поради това, не може да се направи извод за непреодолима пречка за узаконяване предмета на договора, съотв. за невъзможен предмет по смисъла и на ТР №3/2014г. на ОСГК на ВКС.

Ако бъде прието въпреки изложеното по-горе, че нищожността засяга реална част от имота, предмет на договора за ипотека, то тази нищожност не може да доведе до недействителността на целия договор по арг. от чл.26, ал.4 ЗЗД. Липсват основания съдът да приеме, че договорът не би бил сключен без процесното второ ниво на жилището, тъй като обезпечението следва имота и ипотеката е учредена за обезпечаване задължението на купувача на имота, произтичащо от договора за закупуване на същия. Към този момент и двете страни са били наясно със статута на имота и са постигнали съгласие за обременяването му с ипотеката в този му вид. Съгласно постоянната практика на съдилищата, законодателят не е изключил незаконните строежи от обектите, върху които могат да съществуват вещни права, нито ги е изключил от гражданския оборот. В този контекст съдът възприема и изискването на пар.16 ПР на ЗУТ и пар.127 от ЗИДЗУТ за удостоверяване търпимостта на незаконен строеж в нотариалното производство, които целят уведомяване на приобретателя за риска, че придобива незаконен строеж, който може да бъде премахнат от органите на строителния контрол или който не би могъл да ползва по предназначение. Липсата на такова удостоверение както и статута на нетърпимост на строежа не е пречка за прехвърляне по нотариален ред, но със задължение за нотариуса да укаже на страните последиците от статута на незаконност, респ. нетърпимост на незаконния строеж. След като това е така и незаконният строеж може да бъде годин обект на вещни права, то той може да бъде придобиван по всички от уредените в закона придобивни способности, съотв. да бъде обременяван с тежест. Независимо от изложеното, съдът намира, че в случая не е установено от заинтересованата страна, чиято е тежестта, че предметът на договорната ипотека, представляващ мезонет №15, е фактически и правно невъзможен. Въз основа на изложеното въззивният състав достига до идентични на сторените от първата инстанция правни изводи, чието решение следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода от спора, разноски за производството следва да бъдат присъдени на въззиваемата страна в размер на 300 лева ю.к.възнаграждение.

Съгласно чл.294 ГПК, при повторното разглеждане на делото съдът се произнася и по разноските за водене на делото пред Върховния касационен съд. В този смисъл, в полза на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени и тези разноски, определени от съда в размер на 300 лева ю.к.възнаграждение, на основание чл.78 ГПК.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №160/19.02.2020г., постановено по ТД №238/2019г. по описа на Варненски окръжен съд.

ОСЪЖДА А. Д. А., ЕГН *****, Варна да заплати на РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/ ЕАД, ЕИК 831558413, сумата от по 300 лева, представляващи

ю.к.възнаграждение – съдебни разноси за въззивната и касационната инстанция, на основание чл.78, ал.3 и чл.294, ал.2 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в месечен срок от съобщаването му на страните пред ВКС съгласно чл.280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____