

# РЕШЕНИЕ

№ 85

гр. Бургас, 16.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на двадесет и първи септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Десислава Д. Щерева  
Янко Н. Новаков

при участието на секретаря Станка Ст. Ангелова  
като разгледа докладваното от Янко Н. Новаков Въззивно търговско дело № 20232001000149 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. от Гражданския процесуален кодекс.

Образувано е по въззивната жалба на **„Топ Билдингс” ЕООД**, ЕИК \*\*\*\*\* , със седалище и адрес на управление: гр. Айтос, ул. „Гоце Делчев“ № 48, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Морска“ № 4, ет. 1 - адв. И. Н. против Решение № 65 от 07.03.2023 г. по търговско дело № 20222100900049/2022 година, с което е отхвърлен искът на жалбоподателя за установяване, че ответникът **„Обединена българска банка” АД**, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление гр. София, булевард „Витоша“ № 89Б (като универсален правопреемник на „Стопанска инвестиционна банка“ АД) няма ипотечно право върху САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с кадастрален идентификатор 51500.21.41.2.3 - апартамент с площ 42,75 кв.м. ведно с прилежащите му идеални части от общите части на сградата, с адрес гр. Несебър, местност „Бостанлъка“, ет. 0, ап. 3, учредено от ответника **„Делта Строй 2003“ ООД**, ЕИК 102877180, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Професор Яким Якимов“ № 29 по силата на Нотариален акт № 101 от 02.11.2007 г., том XXXV, рег.№ 17867, дело № 6701/2007г. на нотариус рег.№ 208 с район на действие РС – Несебър в обезпечение на договор за банков кредит.

В жалбата са изложени доводи за неправилност на обжалвания

съдебен акт. Решението било постановено в противоречие с материалния закон, при съществени процесуални нарушения и било необосновано.

С цитирания по-горе нотариален акт от 2007 г. ответникът „Делта Строй 2003“ ООД учредил в обезпечение на договор за банков кредит, сключен с праводателя на ответника „ОББ“ АД, ипотека върху поземлен имот в землището на гр. Несебър с кадастрален идентификатор 51500.21.41, в който било предвидено изграждането на апартаментен хотел. През 2009 г. ответникът прехвърлил на ищеца чрез апорт собствеността върху новоизградените обекти, включващи и процесния апартамент.

Погрешно първоинстанционният съд приел, че ипотеката се разпростира и върху последващите подобрения и приращения и в частност върху посоченото жилище. В ипотечния акт липсвала изрична уговорка, че бъдещото застрояване щяло да служи като обезпечение на банката - кредитор. Говорело се най-общо за правото на строеж, без да е посочен негов титуляр. Липсвало препращане към одобрен инвестиционен проект, поради което изискването на чл. 166, ал. 2 ЗЗД за индивидуализация на обектите не било спазено.

По делото били събрани множество гласни доказателства, че между ипотекарния длъжник и банката-кредитор били водени неуспешни преговори за налагане на допълнително обезпечение върху новопостроеното.

Ипотеката била нищожна и поради невъзможен предмет (чл. 26, ал. 2, предл. 1 от ЗЗД), тъй като ищецът не бил титуляр на правото на строеж, а изключителен собственик на терена.

Жалбата е оспорена от ответника **„Обединена българска банка“ АД**, както и от третото лице – помагач **„Рент Лукс“ ЕООД** (легитимиращо се като частен правоприемник на банката съгл. договор за цесия от 29.12.2022 г., сключен след завеждането на делото).

Тези страни са представили писмени отговори, в които са изложили доводи в подкрепа на обжалваното решение. В мотивите му били обсъдени всички твърдения и възражения на страните, гласните и писмените доказателства, както и заключението по изслушаната съдебнотехническа експертиза.

Договорът за ипотека не страдал от сочените в исковата молба пороци. Предметът му бил възможен. Длъжникът бил собственик на обременения имот. Не била нарушена разпоредбата на чл.166, ал.2 от ЗЗД. Имало постигнато съгласие ипотеката да се разпростре и върху новопостроеното.

В отговора на „ОББ“ АД се отбелязва още, че жалбата има

бланкетен характер, той като липсвало позоваване на конкретни нарушения, допуснати от първоинстанционния съд.

Бургаският апелативен съд се е произнесъл по допустимостта на жалбата с определение от 12.07.2023 г., постановено по реда на чл. 262 от ГПК.

За да се произнесе по спора, съдът съобразява следното:

Дружеството на ищеца „Топ Билдингс“ ЕООД е било вписано в търговския регистър на 27.08.2009 г. като ООД с двама съдружници - Ш. Х. А. и ответника „Делта Строй 2003“ ООД.

Ответникът „Делта Строй 2003“ ООД апортирал в капитала на ищеца редица жилищни обекти, включени в комплекс „Делта Кошарица“, изградени в поземлен имот с кадастрален идентификатор 51500.21.41 – урбанизирана територия в землището на гр. Несебър, местността „Бостанлъка“, сред които е и процесният самостоятелен обект в сграда с кадастрален идентификатор 51500.21.41.2.3 – апартамент с площ 42,75 кв.м. ведно с прилежащите му идеални части от общите части на сградата.

Преди изграждането на комплекса с Нотариален акт № 101 от 02.11.2007 г., том XXXV, рег.№ 17867, дело № 6701/2007г. на нотариус рег.№ 208 с район на действие РС – Несебър (л. 10-16 от приложеното гр. дело № 1073/2021 г. на РС - Несебър) „Делта Строй 2003“ ООД учредил в полза на „Стопанска инвестиционна банка“ АД (универсален праводател на ответника „Обединена българска банка“ АД) в обезпечение на договор за банков кредит за 3750000 евро ипотека върху поземления имот ведно с „правото на строеж“ за изграждане на апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център, състоящ се от четири свързани блока със застроена площ от 2313,72 кв.м. и обща разгъната площ от 9565,38 кв.м. съгласно Разрешение за строеж № 78 от 19.09.2007г. и одобрен проект“.

От констативен протокол от 26.08.2008 г. по чл. 181 от ЗУТ (л. 19 от цит. дело) е видно, че строителството на фаза „груб строеж“ приключило на 01.07.2008 г.

След нередовно обслужване на кредита банката се снабдила с изпълнителен лист от 16.12.2009 г. по ч. гр. дело № 812/2009 г. на РС – Айтос (л. 245) и като ипотекарен кредитор насочила принудително изпълнение върху новоизградените апартаменти, апортирани в капитала на ищцовото дружество, включително и върху процесното жилище - видно от протокола за опис по изп. дело № 20128000400368/2012 г. на ЧСИ И. Б. (л. 246 – 260).

Ипотеката е била подновена на основание чл. 172 от ЗЗД с молба, вписана на 24.10.2017 г.

Ищецът „Топ Билдингс“ ЕООД застъпва тезата, че процесният апартамент (наред с останалите жилищни обекти) не е обременен с ипотечни права, тъй като не е бил надлежно описан в ипотечния акт. Последният визуирал само несъществуващо право на строеж, с каквото ипотекарният длъжник не разполагал, понеже бил собственик на терена.

Затова е предявен настоящият отрицателен установителен иск срещу банката, легитимираща се като ипотекарен кредитор.

Исковата молба е била заведена по гр. дело № 1073/2021 г. на Районен съд – Несебър, но то е било прекратено и изпратено по подсъдност на Бургаския окръжен съд, по повод на което е образувано търговско дело № 49/2022 г.

С определение от 22.02.2022 г. окръжният съд неправилно е конституирал служебно като ответник по иска праводателя на ищеца „Делта Строй 2003“ ООД. Изложените мотиви за необходимо другарство между страните в ипотечното правоотношение биха били относими към спора, ако претенцията беше за прогласяване на ипотечния акт за недействителен.

„Делта Строй 2003“ ООД не е легитимиран да отговаря по предявения отрицателен установителен иск, тъй като не е титуляр на отричаното право.

Изложеното обосновава обезсилване на постановеното решение по отношение на ответника „Делта Строй 2003“ ООД и прекратяване на производството в тази част.

По същество:

Първоинстанционният съд е обсъдил подробно всички доводи на ищеца като е отхвърлил становището му за нищожност на ипотеката. На основание чл. 272 от ГПК настоящият състав препраща към мотивите на обжалваното решение в тази част и обобщава следното:

От съдържанието на ипотечния акт (въпреки несъвсем прецизния изказ) става ясно, че обект на ипотеката е както поземления имот, така и предвидения за изграждане апартаментен хотел, включващ и процесното жилище. Препращането към разрешение за строеж, основано на одобрен инвестиционен проект, удовлетворява в достатъчна степен изискването за специалност на ипотеката по чл. 166, ал. 2 от ГПК. Това схващане е възприето в практиката на ВКС по чл. 290 от ГПК, цитирана в мотивите на обжалвания акт.

От изслушаната съдебнотехническа експертиза се установява, че процесното жилище е изградено в съответствие с предвиденото в одобрения инвестиционния проект.

В случая не може да се говори нито за липса на съгласие, нито за невъзможност в предмета на сделката.

Изложеното налага извод за неоснователност на предявения отрицателен установителен иск, насочен против банката – ипотекарен кредитор.

Затова обжалваното решение, с което тази претенция е била отхвърлена, следва да бъде потвърдено, включително и в частта за разноските.

В полза на ответника следва да бъдат присъдени разноски пред настоящата инстанция (юрисконсултско възнаграждение) в размер на 300 лева.

Мотивиран от горното, Бургаският апелативен съд

## **РЕШИ:**

ОБЕЗСИЛВА Решение № 65 от 07.03.2023 г. по търговско дело № 20222100900049/2022г. на Окръжен съд – Бургас В ЧАСТТА, с която искът на **„Топ Билдингс” ЕООД**, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Айтос, ул. „Гоце Делчев“ № 48, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Морска“ № 4, ет. 1 - адв. И. Н., че ответникът **„Обединена българска банка” АД**, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление гр. София, булевард „Витоша“ № 89Б (като универсален правопреемник на „Стопанска инвестиционна банка“ АД) няма ипотечно право върху САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с кадастрален идентификатор 51500.21.41.2.3, е отхвърлен по отношение на ответника **„Делта Строй 2003“ ООД**, ЕИК 102877180, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Професор Яким Якимов“ № 29 и ПРЕКРАТЯВА производството по делото по отношение на ответника **„Делта Строй 2003“ ООД**.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 65 от 07.03.2023 г. по търговско дело № 20222100900049/2022г. на Окръжен съд – Бургас В ОСТАНАЛАТА ЧАСТ.

ОСЪЖДА **„Топ Билдингс” ЕООД**, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Айтос, ул. „Гоце Делчев“ № 48, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Морска“ № 4, ет. 1 - адв. И. Н. да заплати на **„Обединена българска банка” АД**, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление гр. София, булевард „Витоша“ № 89Б разноски за въззивното разглеждане на делото в размер на 300 (триста) лева.

Решението е постановено в производство, в което като трето лице – помагач на ответника **„Обединена българска банка” АД** участва **„Рент Лукс” ЕООД**, ЕИК 204134493 със седалище и адрес на управление гр. Стара Загора,

бул. „Патриарх Евтимий“ №17, вх.Б.

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

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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