

РЕШЕНИЕ

№ 212

гр. Благоевград , 07.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в закрито заседание на седми юни, през две
хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Николай Грънчаров

Членове: Владимир Ковачев
Габриела Тричкова

като разгледа докладваното от Габриела Тричкова Въззивно гражданско дело
№ 20211200500164 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.435 и сл. от ГПК.

Подадена е жалба вх.№14572/16.12.2020 г. по описа на ЧСИ А.Ц., с район на действие
Окръжен съд Благоевград от Х. Л. З., с настоящ адрес Република България, гр. К., област К.,
ул.“...“№57В, продължително пребиваващ в Р. България, с ЛНЧ ***, в качеството на
взискател, действащ чрез адв. Д.Н.-Г., АК Благоевград срещу отказ на ЧСИ Ц. по изп.д.
№304/2020г. за опис на недвижим имот по молба вх.№07280/16.07.2020г.

Изложени са доводи за незаконосъобразност на обжалвания отказ.

Посочва се, че видно от приложената по изпълнителното дело договорна ипотека,
учредена с нотариален акт с вх.рег.№ 566/25.03.2014г., Акт №22, том I, дело № 378/2014г. на
Служба по вписванията при РС С. за обезпечаване на вземането по договор за заем „В“
ЕООД, с ЕИК ***, представлявано от Х. Ад. В. – ипотекарен длъжник е учредило ипотека
върху следния собствен недвижим имот :УПИ Х, с пл.№ 198 и пл.№ 556, находящ се в кв.9,
по регулационния план на с.И., община С., целия с площ 1630,20 кв.м.

Твърди се, че ипотекарния длъжник е построил в ипотекирания имот Двуетажна
масивна жилищна сграда с РЗП 205,15 кв.м., с.И., ул.“..“ № 3.

Посочва се, че впоследствие почти два месеца преди образуване на изпълнителното

дело при ЧСИ Ц., Х. Ад. В. в качеството си на управител на дружеството, осъзнавайки, че вискателя ще защити правата си чрез принудително изпълнение се е разпоредил с описаната сграда, като на 28.01.2020г., с нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 25, том I, рег.№ 790, дело №23/2020г. на нотариус Е.Д. я е продал на Х.Л. Т., който е негов адвокат, включително и по изпълнителното дело, във връзка с което е депозирана жалбата. В посочения нотариален акт физическото лице Х. Ад. В. си е запазил правото да ползва продадения имот докато е жив.

Сочи се, че сделката е изповядана със знанието на страните и на обстоятелството, че върху поземления имот е налице учредена ипотека в полза на трето лице и правните последици от това обстоятелство са им известни.

С оглед на това в жалбата се излагат доводи, че ипотека върху терена разпростира действието си и по отношение на новопостроената върху него сграда, т.е. всичко което се присъедини към имота след учредяване на ипотека, става част от него, се обхваща от ипотека с която е обременен. Навежда се, че ипотечното право се разпростира и върху този спорен обект, като част от него като приращение. Поддържа се, че след като продажбата на спорния самостоятелен обект е извършена след учредяване на ипотека и след вписването ѝ, тези действия са непротивопоставими по отношение на Х. Л. З. и след като по изпълнителното дело е насочено изпълнение към въпросния обект, то същото следва да бъде осъществено.

Излага се, че възможността за застрояване на земята е част от съдържанието на правото на собственост, като ипотека която съществува по отношение на правото на собственост следва да съществува и по отношение на неговите части. На следващо място се поддържа, че лицето притежаващо право на ипотека върху земята, притежава право на ипотека и върху постройките и насажденията върху нея, доколкото разпоредбите уреждащи ипотека не съдържат текст, изключващ приложението на приращението.

Твърди се, че ограничението на ипотека само върху земята и след нейното застрояване противоречи на смисъла на обезпечението и очакванията на участващите в гражданския оборот лица.

Навежда се довод, че когато имотът предмет на ипотека е претърпял промени, както в случая извършеното застрояване на сграда в ипотекираното дворно място, ипотека обхваща подобренията и приращенията на недвижимия имот, изхождайки от принципа, че ипотечното право следва имота. Следователно се твърди, че ипотекарния кредитор има право да се удовлетвори от цената на целия ипотекиран имот, включително и новопостроената сграда в същия имот, тъй като ипотека се разпростира и върху нея.

Посочва се, че при сключване на договора за учредяване на ипотека върху незастроен недвижим имот е допустимо разпростиране на действието на ипотека и върху сградите които ще бъдат построени върху този имот, особено когато ипотека обезпечава отпускане

на кредит за застрояването на имота. В тази връзка се твърди, че с договора за заем от 20.03.2014г. сключен на немски език между страните уговарящ, че целта на заема е построяване на двуетажна жилищна сграда в УПИ Х, с пл.198, и пл.№556, находящ се в кв.9, по регулационния план на с.И., целия с площ 1630,20 кв.м.

Извън изложеното, в жалбата се твърди, че в ОС Благоевград е депозирана молба за обезпечаване на бъдещ иск с правно основание чл.135 от ЗЗД, с особено искане налагане на възбрана върху сградата. Посочва се, че е образувано ч.гр.д.№ 99/2020г., по което с определение № 1448/07.04.2020г. ОС Благоевград е оставил без уважение искането, поради неоснователност на молбата, като е приел, че изпълнението на паричните притезания предмет на изпълнителното производство чрез реализиране на право на предпочтително удовлетворение, в което изпълнително производство вискателя разполага с различни способности осигуряващи успешно изпълнение. Сочи се, че ОС е приел, че ипотечното право е преминало и върху приращението – построената в имота сграда и по отношение на това ипотечно право вискателя се ползва с право на предпочтително удовлетворение. Определението на БОС е потвърдено от Апелативен съд София, който е възприел становището на първоинстанционния съд.

Излага се, че към датата на подаване на жалбата, по образуваното изпълнително дело е проведена публична продажба по отношение на ипотекирания поземлен имот, като с протокол за обявяване на купувач, Х.З. е обявен за купувач за сумата от 46 971 лв., като след приспадане на същата дългът остава на значителна стойност от 142 175,04 лв.

С оглед удовлетворяване и успешно реализиране на принудителното изпълнение, се посочва, че следва да се пристъпи към принудително изпълнение на построената в имота жилищна сграда.

Предвид изложеното, се иска да бъде отменен отказа на ЧСИ А.Ц. за опис на недвижим имот по молба с вх.№ 07280/16.07.2020г. по изпълнително дело № 304/2020г. по описа на същия съдебен изпълнител като незаконосъобразен и необоснован и да бъдат дадени указания на ЧСИ да предприеме в съответствие с процесуалния закон поисканото от вискателя изпълнително действие.

Към жалбата са представени писмени доказателства.

Длъжниците по изпълнението, чрез пълномощник са депозирали писмени възражения. В същите е заявено, че жалбата е процесуално недопустима, тъй като е просрочена.

На следващо място се посочва, че към датата на учредяване на договорната ипотека, е била одобрена проектната документация за построяване на жилищна сграда, издадено е разрешение за строеж и е съставен протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна площадка и ниво на строежа, като в договорната ипотека изрично не е вписано, че ипотеката ще има действие и върху построеното въз основа на одобрените инвестиционни проекти. В тази връзка се цитира съдебна практика, Решение №

39/24.03.2014г. на ВКС, I г.о., гр.д.№ 5059 от 2013г., с което е прието, че когато предмет на ипотеката е право на собственост върху терена, ипотеката разпростира действието си и върху бъдещите приращения върху имота във вид на новопостроени по време на действието на ипотеката сгради, ако при сключване на договора е постигнато съгласие ипотеката да има действие и спрямо бъдещите приращения.

Твърди се във възраженията, че цитираната практика от жалбоподателя в подадената жалба, касае случай при който учредяването на договорна ипотека върху урегулирания поземлен имот предхожда издаването на разрешение на строеж върху имота и в този смисъл изводите на състава на съда не противоречат с тези на цитираното от длъжниците решение.

Навежда се, че изискване за действителност на учредената ипотека по смисъла на чл.166, ал.2 и чл.170 от ЗЗД е да бъдат посочени „поединично определени имоти“ и тъждеството на имота, които обстоятелства в конкретния случай не са налице. Наличието на одобрени инвестиционни проекти към деня на сключване на договорната ипотека между страните и липсата на изрично посочване на разпространението на действието на ипотеката върху бъдещата сграда с препращане към одобрените строителни книжа налага извода, че волята на страните е била ипотеката да има действие само върху терена, но не и върху построеното върху него. В тази връзка се посочва, че са неоснователни исканията на жалбоподателя за продажба на имот необременен с ипотека в негова полза и собственост на трето лице, което няма отношение към спора.

Иска се да бъде оставена без разглеждане подадената жалба като процесуално недопустима, или да бъде потвърден отказа на ЧСИ за опис на недвижим имот.

Към възраженията са представени писмени документи за установяване на твърденията.

ЧСИ А.Ц. е изготвил мотиви съобразно разпоредбата на чл.436, ал.3 от ГПК, в които е изложил становище, че жалбата е допустима, но по същество е неоснователна. Посочва се, че твърдението на жалбоподателя, че ипотечното право върху земята се разпростира и върху постройките би било вярно, ако при сключване на договорната ипотека върху земята е било постигнато споразумение, ипотечното право да се разпростира и върху всички бъдещи приращения. Твърди се, че в процесния случай сградата е завършена след учредяване на ипотеката, като в договорната ипотека не е уговорено, че същата ще има действие и върху бъдещите подобрения и приращения върху имота, респективно върху построеното въз основа на одобрените към момента на учредяването ѝ инвестиционни проекти, поради което исканията на възискателя за извършване на принудително изпълнение срещу сградата са неоснователни.

Като разгледа подадената жалба и материалите по приложеното изпълнително дело, Благоевградския окръжен съд установи следното:

Жалбоподателят е получил съобщение за постановения отказ на 03.12.2020 г. по електронна поща чрез неговия пълномощник. Жалбата е подадена 16.12.2020г. в рамките на

преклузивния срок по чл.436, ал.1 от ГПК. Жалбата изхожда от взыскател по изпълнението и е насочена срещу отказ на ЧСИ да извърши искано от жалбоподателя изпълнително действие, т.е. срещу акт на съдебния изпълнител, подлежащ на обжалване по съдебен ред от взыскателя по смисъла на разпоредбата на чл.435, ал.1, т.1 от ГПК. Като подадена от активно легитимирано лице в законоустановения срок и срещу подлежащ на обжалване акт на ЧСИ жалбата е процесуално допустима. В тази връзка съдът намира, че възраженията на длъжниците са неоснователни.

Разгледана по същество, същата е неоснователна.

Изпълнително дело № 304/2020г. по описа на ЧСИ А.Ц., е образувано с разпореждане от 06.04.2020г., въз основа на молба от адв. Д.Н.-Г., в качеството ѝ на пълномощник на Х. Л. З., против Х. Ад. В., въз основа на изпълнителен лист от 19.02.2020г. издаден по гр.д.№ 150/2018г. по описа на ОС К., с който длъжника е осъден да заплати на взыскателя следните суми: сумата от 60000 евро – главница по сключен между страните договор за заем, обективиран в Нотариален акт за учредяване договорна ипотека с вх.рег.№ 566/25.03.2014г., акт № 22, том 1, дело № 387/2014г. по описа на Служба по вписванията – гр.С., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 05.04.2018г. до окончателното изплащане на вземането; 10 033,00 евро – неустойка за забава за времето от 02.11.2015г. до 20.03.2018г. и 8331,82 лв. разноски. Към молбата е представен нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 76, том I, рег.№ 1366, дело № 75 от 2014г.

По молба на взыскателя от ЧСИ е наложена възбрана върху следния недвижим имот УПИ Х, с пл.198 и пл.№ 556, находящ се в кв.9 по регулационния план на с.И., община С., целия с площ от 1630,20 кв.м., който е собственост на „В“ ЕООД.

Видно от приложения по изпълнителното дело нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 25, том I, рег.№ 790, дело № 23 от 2020г. по описа на нотариус Е.Д., В ЕООД е продал на купувача Х.Л. Т. следния недвижим имот с административен адрес с.И., община С., ул.“..“ № 3, а именно двуетажна жилищна сграда, със застроена площ от 98 кв.м., и РЗП 205,15 кв.м. построена върху УПИ Х-198,556, в кв.9 по регулационния план на с.И., община С., целия с площ от 1630,20 кв.м.

По изпълнителното дело е връчена ПДИ на длъжника на 03.06.2020г.

С молба вх.№ 07279/16.07.2020г. подадена от взыскателя чрез пълномощника на основание чл.483 от ГПК е направено искане да бъде насрочен опис на недвижимия имот, обезпечаващ вземането на взыскателя, - УПИ Х-198,556, в кв.9 по регулационния план на с.И., община С., целия с площ от 1630,20 кв.м.

На същата дата е постъпила и молба вх.№ 07280 от взыскателя Х.З., в същата е изложено, че ипотекарния длъжник В ЕООД е построил в ипотекирания имот сграда с РЗП 205,15 кв.м., като е посочено, че ипотека върху терена разпростира действието си и по отношение на новопостроената сграда, с оглед на което се иска да бъде насочено

изпълнението и към построената в ипотекирания имот сграда, като същата бъде възбранена, описана и изнесена на публична продажба.

С ръкописна резолюция върху молбата ЧСИ е отказал извършване на опис на двуетажната жилищна сграда, като се е позовал на определението на ОС Благоевград и САС. На 03.12.2020г. по електронна поща на пълномощника на вискателя е връчен отказа на ЧСИ за извършване на опис на сградата, който е предмет на настоящата жалба.

От материалите по изпълнителното дело се установява, че е извършен опис на поземления имот, изготвена е оценка, като с протокол от 24.11.2020г. е обявен за купувач вискателя по изпълнителното дело, като е отразено в протокола, че купувачът купува имота за сумата от 46971,00 лв. С постановление за възлагане на недвижим имот от 19.01.2021г. е възложен върху купувача Х.З. недвижимия поземлен имот.

Към жалбата е приложено определение № 1448/07.04.2020г. постановено по ч.гр.д.№ 99/2020г. на Окръжен съд Благоевград, с което е оставено без уважение искането на Х.З. за допускане на обезпечение на бъдещ иск за недействителност на действия изразяващи се в обявяване на относителна недействителност на договор за продажба на недвижим имот, иск по чл.135 от ЗЗД, против „В“ ЕООД, като неоснователно. С определение № 973/22.04.2020г. постановено по в.гр.д.№ 1327/2020г. по описа на САС, определението е потвърдено.

Видно от нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 56, том III, рег. № 5222, дело № 427 от 2012г. на нотариус Е.Д., В ЕООД е придобил собствеността върху следния недвижим имот УПИ Х-198,556, в кв.9 по регулационния план на с.И., община С., целия с площ от 1630,20 кв.м.

На 16.05.2013г. ОБА С. е издала скица № 46 за проектиране на жилищна сграда на основание чл.140, ал.5 от ЗУТ.

На 05.09.2013г. Главния архитект на Община С. е одобрил проектна документация за построяване на жилищна сграда в УПИ Х-198,556, в кв.9 по регулационния план на с.И., община С., целия с площ от 1630,20 кв.м.

На 03.10.2013г. гл.архитект на Община С. е издал разрешение за строеж №8 на В ЕООД за построяване на жилищна сграда в УПИ Х, като на 11.11.2013г. е съставен протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа.

На 25.03.2014г. с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 76, том I, рег. №1366, дело № 75 от 2014г. по описа на нотариус Е.Д., за обезпечаване на вземането по договор на заем „В“ ЕООД е учредил договорна ипотека върху УПИ Х, с пл.№ 198 и пл.№ 556, в кв.9, по регулационния план на село И., община С., целия с площ от 1630,20 кв.м. Видно от съдържанието на нотариалния акт в същия липсва отбелязване, че ипотеката се учредява и върху строящата се към този момент в имота сграда.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира, че отказа на ЧСИ А.Ц. да

насочи изпълнението срещу новопостроената в имота двуетажна сграда е законосъобразен. Видно от мотивите на ЧСИ, същия е приел, че при сключване на договорната ипотека върху земята не е постигнато споразумение, ипотечното право да се разпростира и върху всички бъдещи приращения. Посочил е, че в процесния случай сградата е завършена след учредяване на ипотека, като в същата не е било уговорено, че същата ще има действие и върху бъдещите подобрения и приращения върху имота, респективно върху построеното въз основа на одобрените към момента на учредяването ѝ инвестиционни проекти.

Съдът намира, че аргументите на ЧСИ са в съответствие с константната съдебна практика на ВКС, която се споделя и от настоящия състав, намерила израз в решение № 39/24.03.2014г. постановено по гр.д.№ 5059/2013г. на I г.о и др. и в което е прието, 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 сключването на договора е постигнато съгласие ипотека да има действие и спрямо бъдещите приращения. В решението е прието, че когато към момента на сключване на договора за ипотека е налице надлежно одобрен инвестиционен проект за застрояване на терена, по който е възможно да бъде извършена индивидуализация на обектите, които ще бъдат построени, изискването на чл.166, ал.2 от ЗЗД за индивидуализация на ипотекирания имот следва да се приеме за спазено, ако в договора е посочено, че ипотека ще има действие и върху построеното въз основа на одобрения инвестиционен проект. Ипотека в този случай, ще се счита учредена под условие и ще произведе действие от момента на завършване на строителството, ако след построяване на сградата е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникналия недвижим имот и този имот е собственост на учредителя на ипотека. В същата насока е и решение № 146/22.03.2021г. от 22.03.2021г. постановено по т.д.№ 1714/2019г. по описа на ВКС, II отделение, в което е посочено, когато предмет на ипотека е право на собственост върху терен, 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 за ипотека е постигнато съгласие ипотека да има действие и спрямо бъдещите приращения, съгласно одобрен към сключването му инвестиционен проект. В тази хипотеза ипотечното право ще възникне към момента на построяване на сградата и от този момент кредиторът ще има право да иска удовлетворяване на претенцията си, чрез насочване на принудително изпълнение върху застроеното, а ипотека ще произведе действие след създаване на вещта и при условие, че към този момент правото на собственост върху същата принадлежи на лицето учредило ипотека.

В случая от представените доказателства се установи, че към датата на учредяване на ипотека, са били изготвени инвестиционни проекти за строеж на сградата, като е било издадено и разрешение за строеж, като сградата е завършена след учредяване на ипотека, но в същата не е уговорено, че същата ще има действие и върху бъдещите подобрения и приращения в имота, респективно върху построеното въз основа на одобрените към момента на учредяването ѝ инвестиционни проекти, с оглед на което съдът намира, че ипотека не е

разпростряла действието си върху новопостроената сграда, за която се установи и че не е собственост на лицето учредило ипотеката, поради което искането на вискателя за насочване на изпълнението върху двуетажната сграда е неоснователно.

Предвид горното, жалбата на вискателя срещу отказа на ЧСИ, като неоснователна следва да бъде оставена без уважение.

Водим от гореизложеното, Благоевградския окръжен съд, IV въззивен състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба вх.№14572/16.12.2020 г. по описа на ЧСИ А.Ц., с район на действие Окръжен съд Благоевград подадена от Х. Л. З., с настоящ адрес Република България, гр. К., област К., ул.“...“№57В, продължително пребиваващ в Р България, с ЛНЧ ***, в качеството на вискател, действащ чрез адв. Д.Н.-Г., АК Благоевград срещу отказ на ЧСИ Ц. по изп.д. №304/2020г. за опис на недвижим имот по молба вх.№07280/16.07.2020г.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____