

РЕШЕНИЕ

№ 43

гр. Русе, 14.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ТРЕТИ СЪСТАВ, в публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария Велкова

Членове: Галина Магардичиян
Боян Войков

при участието на секретаря Вероника Якимова
като разгледа докладваното от Мария Велкова Въззивно гражданско дело № 20214500500190 по описа за 2021 година

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

Постъпила е жалба от „И.“ ООД- гр.Русе, ЕИК **** 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 собствените на дружеството 97 бр. самостоятелни в сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № 63427.5.2959 с административен адрес: гр.Русе, ж.к.“Дружба-3“, бул.“В.Л.“ №6.

Твърди, че е трето на изпълнителното производство лице като към момента на налагане на възбраната върху собствените недвижими имоти същите са били във владение на дружеството. 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 **** 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- „„Р. 2003” ЕООД,

ЕИК *** със седалище гр.София, „ С.” ЕООД, ЕИК *** със седалище гр.София, „ТУ ВИС” ЕООД, ЕИК *** 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 правопреемник на „СИБанк“ ЕАД- гр.София срещу длъжниците „Р. 2003” ЕООД- гр.София, „ С.” 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. разноси по делото за платена държавна такса и 35 654.94 лв. възнаграждение на юрисконсулт.

Вземането на вискателя е обезпечено с договорни ипотеки, сключени с нотариален акт – вх.рег.№ 19882/24.11.2008 г., акт №54, т.15, дело № 12487 на СВ- Русе, 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№6887/2009 г. на СВ-Русе, 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 №67, т.6, дело №1076/2012 г. на СВ-Русе, т.е. след учредената в полза на банката- вискател

договорна ипотека, обезпечаваща вземането ѝ- предмет на принудително удовлетворяване.

По искане на вискателя 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.

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 правоприменици, какъвто се явява вискателят.

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.№ 2075/02.03.2012, акт №67, т.6, дело №1076/2012 г. се установява, че дружеството придобива правото на собственост върху процесните самостоятелни обекти и е във владение на същите към момента на налагане на възбраната, поради което е процесуално легитимирано да обжалва действията на съдебния 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 взыскателя договорна ипотека се простира и върху новопостроеното в ипотекирания недвижим имот, както и дали е погасено ипотечното право на взыскателя 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 взыскателя. В резултат на същите ЧСИ е установил, че процесните обекти са собственост на жалбоподателят, които са придобити с договор за покупко- продажба, сключен на 01.03.2012 г. в изискуемата от закона форма и надлежно вписан на 02.03.2012 г. в СВ-Русе

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 взыскателя 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 взыскателя 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 ипотека като обезпечение от дължимото от закона съдържание и би дало възможност на недобросъвестните длъжници да осуетят или да затруднят значително събирането на обезпеченото с ипотека вземане като видоизменят обекта, върху който същата е учредена.

Към момента на учредяване на ипотека в полза на банката- вискател 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 ипотекането 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 вискателя 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. К., „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 ипотеката няма действие и е възможно тогава да бъдат вписани нови ипотеки върху същия имот или учредителят на ипотеката (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 междуременно разпореждания с имота.

В настоящият случай е налице хипотеза на подновяване на вписването на ипотеката, а не е налице ново вписване, поради което не може да се приеме

тезата на жалбоподателя, че ипотечното право на банката- взыскател 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 ипотека, 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.

Правилно и законосъобразно ЧСИ е наложил исканата от взыскателя възбрана и е предприел действия по принудително изпълнение върху обектите- собственост на жалбоподателя, съобразявайки учредената в полза на взыскателя 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- взыскателя и длъжника по изпълнението не следва да се присъждат разноси, тъй като такива не са претендирани до приключване на устните състезания.

По изложените съображения Русенският окръжен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ без уважение жалбата на „И.“ ООД-Русе, ЕИК **** 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 собствените на дружеството 97 бр. самостоятелни в сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № 63427.5.2959 с административен адрес: гр.Русе, ж.к.“Дружба-3“, бул.“В.Л.“ №6.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____