

РЕШЕНИЕ

№ 134

гр. Благоевград, 13.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през
две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Лилия Масева

Членове: Катя Бельова
Анета Илинска

при участието на секретаря Здравка Янева
като разгледа докладваното от Катя Бельова Въззивно гражданско дело №
20221200500997 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК. Образувано по въззивна жалба, подадени
от "банка.

Въззивната жалба е подадена от банка чрез адв. Т. и адв. Н. и е насочена против Решение
№500272/03.05.2022 г. по гр.д. №1040/2020 г. на РС - Р., с което по предявен иск с правно
основание чл.124, ал.1 от ГПК, от Д.П. и С.П. граждани на Обединеното кралство на В. и С.
И., е признато за установено по отношение на Банката и „фирма“ЕООД, че не съществува
ипотечно право в полза на "банка, върху самостоятелен обект, находящ се на първи етаж на
сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.151.63 по КKKP, одобрени
със Заповед №РД-18-81/10.12.2009 г. на ИД на АГКК, който самостоятелен обект е с
идентификатор 02676.151.63.1.14, и с предназначение на самостоятелния обект -
жилище/апартамент, брой на нивата - 1, с площ от 27,39 кв.м., прилежащи части: тераса 8.64
кв.м. и 7.63 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, при
съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 02676.151.63.1.108;
02676.151.63.1.13;под обекта-02676.151.63.1.118; над обекта - 02676.151.63.1.27 и
02676.151.63.1.26, поради липса на идентичност между собственика на имота при неговото
възникване и лицето, подписало акта за обременяването му с тежест. Релевиращи са
оплаквания за неправилност на атакуваното решение, същото е незаконосъобразно и
необосновано. Първостепенния съдът неправилно е приел, че ипотеката е 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 имот и

реално построения. Неправилно съдът приема, че след като вещта е възникнала на 03.12.2007 г. и към тази дата имотът е бил собственост на ищците, то този имот е извън обхвата на учреденото ипотечно право в полза на Банката. Настоява се за отмяна на обжалваното решение и постановяване на ново по съществото на спора, с което предявеният иск с правно основание чл.124 ГПК бъде отхвърлен, като неоснователен и недоказан, ведно със законните последици.

В съдебно заседание пред въззивната инстанция не се явява представител. Представено е писмено становище. Претендират се разноски.

Препис от въззивната жалба е връчен на насрещните страни. В срока по чл.263, ал.1 от ГПК не е постъпил отговор по въззивната жалба.

Страните не са отправени искания по смисъла на чл.266 ГПК.

Въззивната жалба е депозирана в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна с правен интерес, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което е процесуално допустима и подлежи на разглеждане.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и след преценка на доказателствата по делото по реда на въззивната проверка, приема за установено следното :

Район съд -Р. се е произнесъл попредявен отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ЗЗД. Според уредените в чл. 269 ГПК правомощия, въззивният съд се произнася служебно по валидността на цялото решение, по допустимостта - в обжалваната част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Съдът следи служебно и за спазване на императивните материалноправни норми. Обжалваното решение е валидно и процесуално допустимо постановено.

Въззивна жалба съдът намира за основателна, поради следните съображения:

Безспорно е установено от фактическа страна, че ищците Д.П. и С.П., граждани на Обединеното кралство на В. и С. И., през 2006 г./липсва точна дата/ са сключили Предварителен договор за покупко- продажба на право на строеж на недвижим имот, с „фирма“ ЕООД /приет като доказателство по делото, на л.8 от гр.д .№ 1040/2020 г, на РС — Р./, за апартамент № С 14, находящ се на първи етаж в сградата на „фирма“, състояща се от мазе и четири етажа, предвидена да се построи в поземлен имот №151063 с площ 5 267 кв.м., находящ се в местността „Ш“, в землището на гр. Б., ЕКАТТЕ 02676, с площ на апартамент № С14 от 27,39 кв.м., състоящ се от: коридор, тоалетна/баня, хол с кухня, спалня и тераса, с площ 8.64 кв.м., ведно с 0,42% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, който апартамент прехвърлителят се е задължил да построи във вида и обема, заложи в представен архитектурен проект, и да предаде на купувачите в определения в договора вид не по-късно от 30.10.2007 г., както и да прехвърли на купувачите собствеността върху правото на строеж с окончателен договор/ чл.4 ПД-л.9/.

Не се спори, че на 10.10.2007 г., за обезпечаване на вземанията по сключен договор за банков кредит №278/09.10.2007 г. за общо 3 450 000 евро, „фирма“ ЕООД /с предишно

наименование „фирма“ ЕООД/ е учредил договорна ипотека в полза на „банка“ АД, обективизирана в нотариален акт №93, т.IV, рег.№3057, д. №651/2007 г., вписан в СВп с вх.рег. №6682/10.10.2007 г., акт №172, т.3, д.№6128/2007 г. /на л.17-20 от делото на РС- Р./ върху поземлен имот № 151063, в землището на гр.Б., ведно с правото на строеж за изграждане на жилищен комплекс за сезонно ползване с.д.“, въз основа на одобрен архитектурен проект и разрешение за строеж № 3 84/24.11.2006 г. /, в това число и заедно с изрично вписаното в договора за ипотека право на строеж за Апартамент С14, с идентично описание като обекта — предмет на сключения от ищите през 2006 г. Предварителен договор за покупко-продажба на право на строеж на недвижим имот и строителни и довършителни работи, с „фирма“ ЕООД.

Не се спори, че на 05.11.2007 г. купувачите Д.П. и С.П., са придобили правото на строеж върху апартамент № С 14 с нотариален акт № 25, т. V, рег.№3430, дело №770/2007 г. на Н-с С.К., вписан в АВп - Р. акт №200, том XXXI, дело №6857/2007 г. /на л.14-16 от делото на РС - Р./, а грубият строеж на сградата е завършен на 03.12.2007 г. с акт за приемане на конструкцията — Образец 14 /на л.21 от първоинстанционното дело/.

Не се спори, че обекта — предмет на сключения от ищите на през 2006 г. Предварителен договор за покупко-продажба на право на строеж на недвижим имот с „фирма“ ЕООД, както и на сключения от тях окончателен договор за продажба на правото на строеж с нотариален акт № 25, т.V, рег.№3430, дело №770/2007 г., е идентичен с реализирания и заснет в кадастралната карта самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 02676.151.63.1.14, с адрес на имота: гр. Б., м.“Н.”, и с предназначение на самостоятелния обект - жилище/апартамент С14, на първи жилищен етаж, брой на нивата - 1, с площ от 27.39 кв.м., прилежащи части: тераса 8,64 кв.м. и 7,63 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 02676.151.63.1.108;02676.151.63.1.13 под обекта – 02676.151.63.1.118; над обекта - 02676.151.63.1.27 /съгласно Схема №15-789794-28.08.2020 г. на л.41 от делото на РС - Р./.

Спорът между страните в настоящото въззивно производство е изцяло правен

е съсредоточен върху въпроса за противопоставимостта на учредената от продавача „фирма“ ЕООД /с предишно наименование „фирма“ ЕООД/ в полза на „банка“ АД, договорна ипотека от 10.10.2007 г., обективизирана в нотариален акт №93, Т.IV, рег.№3057, д. №651/2007 г., вписан в СВп с вх.рег.№6682/10.10.2007 г., акт №172, т.3, д.№6128/2007 г. /на л.17-20 от делото на РС-Р./, за обезпечаване на вземанията по сключения от продавача договор за банков кредит №278/09.10.2007 г. за общо 3 450 000 евро, на купувачите Д.П. и С.П., придобили на 05.11.2007 г. с нотариален акт № 25, т. V, рег.№3430, дело №770/2007 г. на Н-с С.К., правото на строеж върху апартамент № С 14, находящ се в сградата, представляваща жилищен комплекс за сезонно ползване с.д.“, построена в поземлен имот № 151063, в землището на гр.Б., въз основа на одобрен архитектурен проект и разрешение за строеж № 384/24.11.2006 г., завършена в груб вид на 03.12.2007 г. - след придобиването на правото на строеж от ищите.

По спорния между страните правен въпрос, съдът намира следното:

Договорната ипотека се учредява по съгласие на кредитора и собственика на вещта, служеща като обезпечение, като поражда действие от нейното вписване в имотния регистър, чрез подреждане на нотариалния акт в ипотечната книга (чл.15, ал.1 ПВп). За да породи действие ипотека, е необходимо да бъде спазена нотариалната форма на договора за ипотека, както и вписване на ипотека в книгите за вписване. Предмет на ипотека може да бъде реално обособен имот - земя, сграда, отделен самостоятелен обект или идеална част от него, вкл. ограничено вещно право /напр.право на строеж/ или заместващата облага (чл.154 ЗЗД), стига имотът или вещното право да са отчуждаеми и да принадлежат на лицето, задължено към кредитора по обезпеченото с ипотека вземане (чл.167, ал.3 ЗЗД). Правото на строеж може да се ипотекира с неговото учредяване, както и по-късно.

Правото на строеж обаче може да се окаже обхванато от ипотека, въпреки че е учредено след учредяването ѝ. Това е така, тъй като ипотека обхваща не само имота в състоянието, в което се намира при учредяването ѝ, но се разпростира и върху всички последващи подобрения и приращения, предвидени в обема на застрояване на имота, които не могат да бъдат отделени физически от него без съществено увреждане (чл.92 ЗС), вкл. добивите от вещта (чл.93 ЗС), в това число и доходите от нея, след получаване на покана за доброволно изпълнение в изпълнителния процес (чл.173, ал.2 ЗЗД). Без правно значение е дали приращението може да се ползва самостоятелно и да бъде обособено като отделен обект /за който собственикът на терена да обособи и учреди право на строеж на трето лице/, тъй като при трансформиране на правото на строеж в право на собственост /с изграждане на сградата в груб строеж/ ипотека преминава от ипотекирания имот върху постройката и се разпростира и върху заместващата облага. Следователно, самостоятелно изграден обект може да бъде изключен от обхвата на ипотека, само ако се придобива не от собственика на терена, учредил ипотека, а от трето лице /напр. суперфициар/, въз основа на учреденото му или прехвърлено право на строеж, ако придобиването му е вписано преди ипотека. Съгласно чл.150 ЗЗД, ипотека тежи за цялото задължение върху цялата вещь или върху всички вещи. Следователно, ипотечното право е неделимо, дори ако обезпеченото задължение бъде разделено между наследниците на длъжника. Същото разрешение следва да се приеме и когато един ипотекиран имот е разделен на няколко отделни части, които след обособяването им в самостоятелни обекти са прехвърлени в собственост на трети лица, които не са длъжници по обезпеченото с ипотека вземане. Този извод е в съответствие с нормата на чл.173, ал.1 ЗЗД, че кредиторът, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочитително от цената на ипотекирания имот, в чиято и собственост да се намира той. След като ипотечното право е неделимо, то ще следва всички части от първоначално ипотекирания имот, които са прехвърлени в собственост на трети лица, и приобретателите им ще имат правното положение на ипотекарни длъжници. В този смисъл, разпореждането с част от ипотекирания имот в полза на трето лице, не освобождава прехвърлената част от ипотечната тежест за цялото вземане, освен ако кредиторът изрично не е дал своето съгласие за това, в квалифицирана писмена форма /с нотариална заверка

наподписа/, каквато се изисква за заличаване на вписаната върху имота ипотека.

В конкретният случай, въпреки че грубият строеж на сградата е завършен на 03.12.2007 г., а купувачът е придобил правото на строеж за апартамент № С14 с нотариален акт № 25 от 05.11.2007 г., възникналият самостоятелен обект на собственост, придобит от ищците със завършването на сградата в груб строеж, е останал в обхвата на учреденото ипотечно право в полза на банката-ответник, и е продължил да служи като обезпечение за вземанията на ипотекарния кредитор, който запазил правото си да се удовлетвори от цената на ипотекирания в негова полза имот, в чиято и собственост да се намира той. Договорна ипотека поражда действие от нейното вписване в имотния регистър, чрез подреждане на нотариалния акт в ипотечната книга, според чл.15, ал.1 ПВп. От нотариален акт № 93 от 10.10.2007 г. за учредяване на договорна ипотека е видно, че предмет на ипотека е поземлен имот, „ведно с правото на строеж върху мястото“, т.е. самостоятелно обособен имот, принадлежащ на лицето, учредило ипотека, заедно с правото да построи сграда, въз основа на надлежно издаденото му разрешение за строеж № 384/24.11.2006 г. По аргумент от чл.166, ал.1 ЗЗД, следва да се приеме, че договорната ипотека има действие, от деня когато завършва фактическия състав на нейното учредяване, чрез вписване на ипотека в имотния регистър. Тя обхваща не само имота в състоянието, в което се намира, но се разпростира върху всички последващи приращения и подобрения, предвидени в обема на застрояване на имота, в това число и върху находящия се в сградата самостоятелен обект на собственост Апартамент №С14. Без правно значение е дали сградата може да се ползва самостоятелно и да бъдат обособени отделни обекти в нея, тъй като ипотека обхваща всички подобрения и приращения в ипотекирания имот и преминава върху постройката, след като грубият строеж на сградата е завършен (т.1 от ТР №1/04.05.2011 г. по тълк. дело № 1/2011 г., ОСГК на ВКС). Като самостоятелен обект на разпореждане, правото на строеж може да бъде предмет на продажба, преди завършване на сградата в груб строеж и трансформирането му в отделен обект на собственост, като в случая е било предмет продажба с нотариален акт № 25 от 05.11.2007 г. Но тъй като ипотечното право е неделимо, то следва всички части от първоначално ипотекирания имот, независимо дали те са били изградени самостоятелно и прехвърлени в собственост на трети лица. Когато части от ипотекирания имот са придобити от трети лица преди изграждането им в груб строеж, тези части /самостоятелни обекти/ не се освобождават от ипотечната тежест за цялото вземане на кредитора, освен ако придобиването им не предхожда учредяването на ипотека. От данните по делото е видно, че договорната ипотека е учредена от собственика на поземления имот, с нотариален акт № 93 от 10.10.2007 г., а ищците са придобили правото на строеж за апартамент № С14, с нотариален акт № 25/05.11.2007 г., т.е. отчуждаването на правото на строеж не предхожда вписването на ипотека, а трансформирането му в право на собственост със завършване на грубия строеж на сградата на 03.12.2007 г. е ирелевантно за съществуването на правата на ипотекарния кредитор, поради което предявеният иск е неоснователен .

Като е достигнал до различни правни изводи, първостепенният съд е постановил неправилно

решение, което следва да се отмени, и вместо него, да се постанови ново по съществото на спора, с което предявеният отрицателен установителен иск за несъществуване на ипотечно право на банката върху Апартамент С14, да се отхвърли, като неоснователен.

При този изход от спора, в полза на въззивника следва да се присъдят направените разноски за въззивното производство . Със списък по чл.80 от ГПК жалбоподателят е претендирал присъждане на разноски в общ размер на 1306,38лв. за въззивната инстанция, в това число за такси за въззивна жалба — 106.38 лв., адвокатско възнаграждение в размер на 1200лв. На осн. чл.78, ал.3 от ГПК, с оглед резултата от въззивното производство, ищите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника и направените от него разноски за първоинстанционното производство. Ответникът обаче не е претендирал други разноски за първоинстанционното производство, поради което отделно такива не следва да се присъждат.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение №500272 от 03.05.2022 г., постановено по гр.д.№1040 по описа за 2020 г. на РС-Р., И ВМЕСТО ТОВА, ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ предявения от ДРП,БУЛСТАТ ,,....., и СМП ,,....., граждани на Обединеното кралство на В. и С. И., против "банка,***** и „фирма“ЕОД, ЕИК160055625, отрицателен установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, да бъде признато за установено по отношение на ответника, че въз основа на сключения договор за ипотека, обективизиран в нотариален акт №93, т.IV, рег.№3057, д. №651/2007 г., вписан в СВп с вх.рег№6682/10.10.2007 г., акт №172, т.III, д.№6128/2007 г., с длъжник "фирма"ЕООД, в полза на банка не е възникнало и не съществува ипотечно право върху самостоятелен обект, находящ се на първи етаж на сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.151.63 по КККР, одобрени със Заповед №РДЛ8-81/10Л2.2009 г. на ИД на АГКК, който самостоятелен обект е с идентификатор 02676.151.63.1.14, с адрес на имота: гр. Б., м."Шипоцко", и с предназначение на самостоятелния обект - жилище/апартамент С14, на първи жилищен етаж, брой на нивата - 1, с площ от 27,39 кв.м., прилежащи части: тераса 8,64 кв.м. и 7,63 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни самостоятелни обекти в сградата: при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 02676.151.63.1.108;02676.151.63.1.13 под обекта – 02676.151.63.1.118; над обекта - 02676.151.63.1.27 поради липса на идентичност между собственика на имота при неговото възникване и лицето, подписало акта за обременяването му с тежест.

ОСЪЖДА ДРП,БУЛСТАТ ,,....., граждани на Обединеното кралство на В. и С. И.,роден на ***** г. в Р с постоянен адрес: 20 Б. М.,г. парк,Г.,Н. на Т., №ЕЗ 5RS, В. и СМП ,,....., граждани на Обединеното кралство на В. и С. И., роден на 26.07.1972 г. в Н. на Т. с постоянен адрес: 20 Б. М.,г. парк,Г.,Н. на Т., №ЕЗ 5RS, В. , на основание чл.78, ал.1 от

ГПК, да заплатят на „банка“ АД, с *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., район В. ,пл.“С.Н.“ №7, сумата общо от 1306.38 лв., представляваща разноски за въззивното производство.

Решението подлежи на касационно обжалване на основание чл.280, ал.3, т.1 от ГПК, в едномесечен срок от връчването му на страните, с касационна жалба пред Върховния касационен съд, при наличие на предпоставките на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____