

РЕШЕНИЕ

№ 65

гр. Бургас, 07.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Иво В. Добрев

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разглежда докладваното от Иво В. Добрев Търговско дело №
20222100900049 по описа за 2022 година

Производството е образувано по повод искова молба на “ТОП БИЛДИНГС” ЕООД, ЕИК 200785065, със седалище и адрес на управление: гр. Айтос, ул. „Гоце Делчев“ № 48, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала Шасине Хюсеин Аръкан, чрез процесуалния си представител адвокат Ивайло Найденов от АК-Бургас, против “Обединена Българска Банка” АД, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление град София, булевард „Витоша“ № 89Б за приемане на установено, че в полза на ответника не съществува ипотечно право върху самостоятелен обект с идентификатор 51500.21.41.2.3 по кадастралната карта и регистри на гр. Несебър, с адрес на имота: гр.Несебър, м. „Бостанлъка“, ет. 0, ап. 3, находящ се в сграда с идентификатор 51500.21.41.2, разположена в поземлен имот с идентификатор 51500.21.41, с предназначение на самостоятелния обект: „жилище, апартамент“, с площ на обекта съгласно кадастралната скица 42.75кв.м., с прилежащи части 8,67 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж-обекти с идентификатори 51500.21.41.2.68 и 51500.21.41.2.2, под обекта- няма, над обекта-обекти с идентификатори 51500.21.41.2.16 и 51500.21.41.2.15.

Ищецът твърди, че на 02.11.2007г. “Делта Строй 2003” ООД, ЕИК 102877180, е учредил в полза на “Сибанк” АД, ЕИК 831686320, договорна ипотека върху своя имот, а именно: поземлен имот с идентификатор 51500.21.41 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, находящ се в град Несебър, местност “Бостанлъка”, ведно с правото на строеж за изграждане в поземления имот на обект-апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнесцентър, състоящ се от четири свързани блока “А”, “В”, “С” и “D”, със застроена площ от 2 313,72 кв.м. и РЗП 9565,38 кв.м., съгласно разрешение за строеж № 78/19.09.2007г. на Община Несебър и одобрен проект. Ипотеката била обективизирана в нотариален акт № ***** на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд. “Делта Строй 2003” ООД построил в поземления имот 156 самостоятелни обекти, а собствеността върху тях, ведно със съответстващото им право на строеж върху поземления имот апортирал в капитала на “Топ Билдингс“ ЕООД, видно от дружествен договор от 28.06.2009г., вписан в Служба по вписванията гр.Несебър. За събирането на вземането по кредита, за обезпечение изпълнението, на който е учредена ипотека, по образуваното изпълнително дело,

понастоящем с № 368/2012г. по описа на ЧСИ Ивелина Божилова с рег.№ 800 на КЧСИ, по искане на вискателя “Сибанк” АД било насочено принудително изпълнение върху всички самостоятелни обекти, собственост на ищеца, който е уведомен от ЧСИ със съобщение от 24.06.2019г. за насрочената публичната продан. Ищецът твърди, че клаузата в т.2А от договорната ипотека, според която последната обхваща и правото на строеж, е нищожна поради невъзможен предмет, тъй като “Делта Строй 2003” ООД не е притежавало такова право и като собственик на земята не е учредявал такова в полза на трето лице. Ако се приеме, че е валидно учредено право на строеж се твърди, че ипотека се явява неиндивидуализирана, в резултат на което същата е нищожна, поради противоречие със закона- чл.166 ал.2 ЗЗД. Като друго основание за нищожност на сделката ищецът въвежда липсата на съгласие, тъй като страните по нея не са договорили тя да се разпростира върху бъдещата сграда като приращение и това не е посочено в нотариалния акт. Ищецът въвежда като предмет на спора един от самостоятелните обекти, а именно този с идентификатор 51500.21.41.2.3 и като моли да бъде признато за установено, че в полза на ответника “Обединена Българска Банка” АД не съществува ипотечно право върху този самостоятелен обект с предназначение: жилище, апартамент, с площ 42,75 кв.м. с прилежащите общи части 8,67 кв.м.

Ответникът “Обединена Българска Банка” АД, ЕИК 000694959, представляван от Теодор Маринов- изпълнителен директор и Х.Ф.- прокурист, в подадения отговор на исковата молба чрез процесуалния си представител юрисконсулт Лора Ризова изразява становище по допустимостта на иска. Позицията се на противоречивите твърдения на ищеца- от една страна, че учреденото право на строеж е нищожно, а от друга, че такова не е учредено, въз основа на което твърди нередовност в исковата молба. Спира се на договорените условия, между страните, във връзка с отпуснатия кредит, чието изпълнение договорната ипотека обезпечава. Посочва, че сградата и обектите в нея са изградени на фаза “груб строеж”, апортирани са в капитала на “Топ Билдингс“ ЕООД, като апортът е вписан в Търговския регистър на 27.08.2009г., за което като банката- кредитор “Сибанк” АД, не е уведомявана. Уточнява, че длъжникът по кредита не е изплащал погасителните вноски, поради което банката е предприела действия за събирането на сумите по принудителен ред, снабдявайки се с изпълнителен лист, издаден по ч.гр.д.№ 812/2009г. на Районен съд- Айтос, въз основа на който е образувано изпълнителното дело. По искане на правопреемника на “Сибанк” АД- ответника “ОББ” АД, отправено до ЧСИ на 27.09.2021г., е извършен опис и оценка на самостоятелни обекти, които са обекти на ипотека, между които и този, въведен от ищеца като предмет на спора. Отрича да са налице основанията за нищожност на договорната ипотека, сочени от ищеца, тъй като освен по отношение на поземления имот, ипотека е уговорена и върху бъдещите сгради, които ще бъдат построени в него. В договора за кредит и в ипотечния акт изрично било записано, че ипотека се учредява върху поземления имот, ведно с правото на строеж за изграждане на “апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център” съгласно разрешение за строеж и одобрен проект. Излагат се доводи, че извлечена по тълкувателен път, действителната воля на страните е била тежестта да обхване и новопостроената в поземления имот сграда, а ипотечното право се е разпростряло върху същата, след нейното построяване в “груб строеж” и издаване на акт обр. 14 от 01.07.2008г., т.е. тя е включена в предмета на договорната ипотека, след като условието (модалитета) същата да бъде построена се е сбъднало, а ипотека е произвела действие и по отношение на отделните самостоятелни обекти в постройката. Сградата със самостоятелните обекти в нея е построена в този й вид от собственика на поземления имот - “Делта Строй 2003” ООД, към 20.08.2008г., след която дата това дружество като собственик е апортирало имоти в полза на ищеца, а апортът е вписан в Търговския регистър на 27.08.2009г. Затова и ипотека е противопоставима на ищеца като последващ приобретател, като в случая не е било необходимо всички бъдещи обекти в сградата да бъдат индивидуализирани към момента на учредяване на договорната ипотека. С издаване

на акт обр. 14, самостоятелните обекти били в достатъчна степен индивидуализирани, което дало основание на кредитора да насочи принудително изпълнение върху всеки от тях. След изграждането им последните обективно съществували, а ипотеката не се явявала нищожна, поради невъзможен предмет.

След изпращане на делото по подсъдност на настоящия съд от Районен съд - гр. Несебър е конституиран като ответник и „Делта Строй 2003“ ООД, ЕИК 102877180, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Професор Яким Якимов“ № 29, като му е указана възможността за отговор на исковата молба. Такъв е постъпил в срок, като с него предявеният иск се счита за допустим и основателен.

Посочва се освен това, че на 24.08.2009г. е учредено дружеството „Топ Билдингс“ ООД, в капитала, на което „Делта Строй 2003“ ООД извършило непарична вноска в размер на 6 300 000 лева, апортирайки 156 самостоятелни обекта, построени в ПИ с идентификатор 51500.21.41, по плана на гр. Несебър. Апортът не бил атакуван от кредитора и породил действието си. Потвърждава се наличието на договорна ипотека, съгласно нотариален акт за учредяване на такава №***, том.***, рег.№****, дело №6701/02.11.2007г., на нотариус Стоян Стоянов, с рег.№208 на НК, с район на действие РС-Несебър. Сочи се също така, че в т.2, буква „А“ от договора, обект на ипотечното право е поземленият имот, ведно с правото на строеж, съгласно одобрен проект и издадено строително разрешение, но липсва конкретна клауза, че ипотеката се разпростира върху бъдещият строеж, нито има изрично съгласие ипотеката да разпростре действието си и върху сградите, които следва да бъдат построени в имота след сключването на договора, включително и върху всички самостоятелни обекти в тях по одобрения инвестиционен проект и издадено строително разрешение. Липсвала и клауза, според която всички подобрения в имота са обект на ипотеката. Описанието на сградите е общо, спомената била само площта на застрояване и разгънатата застроена площ, но липсвала индивидуализация на самостоятелните обекти. Цитирана е съдебна практика, свързана с учредяването на договорна ипотека и нейното действие.

В съдебно заседание от 01.02.2023г. като трето лице помагач на страната на ответника “Обединена Българска Банка” АД е конституирано „Рент Лукс“ЕООД.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становищата на страните, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:

По делото не се спори, че на 22.10.2007г. между „Стопанска инвестиционна банка“АД /с правопреемник “Обединена Българска Банка” АД/ и „Делта Строй 2003“ ООД-кредитополучател е сключен договор за банков кредит по силата, на който кредитната институция предоставила на длъжника инвестиционен кредит в размер на 4 000 000 евро, както и че за обезпечаване на вземането на 02.11.2007г. е учредена договорна ипотека върху поземлен имот 51500.21.41, собственост на кредитополучателя, ведно с правото на строеж за изграждане на апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център в гр.Несебър местността „Бостанлъка“, състоящ се от четири свързани блока „А“, „Б“, „С“ и „Д“ със застроена площ 2313.72кв.м. и обща разгънатата застроена площ 9565.38кв.м., съгласно издадено разрешение за строеж №78/19.09.2007г. и одобрен проект. Не са налице различни позиции относно факта на подписване на акт образец 14 от 01.07.2008г. за приемане на конструкцията, изпълнена от „Делта Строй 2003“ ООД в посочения поземлен имот, както и във връзка с издаване на констативен протокол по чл.181 ЗУТ на Община Несебър, свидетелстващ, че сградата е изградена съгласно разрешение за строеж №78/19.09.2007г. Няма разногласия и по отношение настъпилата през 2009г. невъзможност на последното дружество да обслужва задълженията си по кредита, извършеният aport и предприетите от банката действия за снабдяване с изпълнителен лист срещу длъжника и образуване на изпълнително дело, в хода на което принудителното изпълнение е насочено срещу самостоятелните обекти в сградата, апортирани в капитала на ищеца „Топ Билдингс“ЕООД,

включително срещу процесния апартамент.

Спорът е концентриран върху това дали договорът за ипотека от 02.11.2007г., обективиран в нотариален акт №***, том.XXXV, рег.№****, дело №***** на нотариус Стоян Ангелов в частта му по т.2А е породил желаните от страните правни последици и съответно в зависимост от това налице ли са основания за неговата нищожност и възникнало ли е в полза на банката ипотечно право върху индивидуализирания в исковата молба апартамент. Наведени са конкретни твърдения за нищожност на сделката, с която се учредява тежестта върху цитирания вече поземлен имот и правото да се изгради сграда с упомената застроена площ, поради противоречие със закона, невъзможен предмет и липса на съгласие на страните.

По делото са представени нотариален акт за договорна ипотека от 02.11.2007г., разрешение за строеж от 19.09.2007г., одобрен архитектурен проект за изграждане на апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център в поземлен имот 51500.21.41 по плана на местността „Бостанлъка“, общ.Несебър, схема на самостоятелен обект в сградата, констативен протокол по чл.181 ЗУТ от 26.08.2008г., дружествен договор от 27.08.2009г., договор за инвестиционен кредит от 22.10.2007г., акт за приемане на конструкцията от 01.07.2008г. Приобщени са също така писмени документи, свързани с процедурата, предхождаща отпускането на кредит, приложени са кореспонденция между ЧСИ и ищеца и удостоверения за родствени връзки.

В показанията си свидетелката Х.Ф. заявява, че искането на „Делта Строй“ЕООД за отпускане на инвестиционен кредит е одобрено от кредитен комитет на банката, на който тя е била председател. Сочи също така, че целта на финансирането е била изграждане с получената сума на комплекс в местността „Бостанлъка“, с.Кошарица. За да се обезпечи вземането на кредитната институция била учредена ипотека върху поземления имот и бъдещите сгради. Категорична е че към датата на сключване на договора за кредит е имало издадено разрешение за строеж и проект за изграждане на сградата. Уточнява също така, че сума от 3 750 000 евро няма как да бъде отпусната ако вземането се обезпечава само с поземления имот, тъй като банката никога не би финансирала само покупка на земя. Във връзка с искането на кредитополучателя за реструктуриране сочи, че практика на банката е в такъв случай да изисква допълнително обезпечение.

Свидетелят Н.Л. си спомня, че отпускането на кредита на „Делта Строй 2003“ЕООД е одобрено от управителния съвет на банката, но през 2009г. експозицията по този договор била прехвърлена в „проблемни кредити“. След като страните не успели да договорят реструктуриране на кредита се стигнало до обявяване на същия за предсрочно изискуем и издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист срещу длъжника. Споделя, че правото на строеж в имота било реализирано, а сградата довършена на етап груб строеж. След предприемане на действия по принудително изпълнение, по инициатива на банката, били проведени разговори с дружеството за уреждане на отношенията, но до постигане на споразумение така и не се стигнало. Убедителен е в изявленията си, че на тези срещи между страните не е коментиран въпроса за учредяване на нова ипотека върху вече изградените самостоятелни обекти в сградата. Според Л. при наличие на архитектурен проект ипотека се разпростирала върху правото на строеж.

Свидетелят Е.Р. споделя, че в началото на 2010г. е участвал като консултант на „Делта Строй 2003“ЕООД при провеждане на среща между представители на последното дружество и представители на кредитната институция. Твърди, че по време на тези разговори, предвид настъпилите затруднения при обслужване на кредита, длъжникът е поискал отпускане на допълнителна сума и предложил да предостави допълнително обезпечение. Заявява, че условие от страна на банката за учредяване на втора по ред ипотека от кредитополучателя, не е поставяно. Уточнява, че не е запознат с договора за ипотека и изготвените между страните документи.

Съдът кредитира казаното от свидетелите, като счита, че последните са изложили добросъвестно и без пристрастия всичко, което им е известно по случая.

Според вещото лице, изготвило допусната по делото и неоспорена съдебно-техническа експертиза апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център към момента на изграждането му в груб строеж съответства като застроена площ и разгъната застроена площ и височина на одобрения архитектурен проект, въз основа на който е издадено разрешение за строеж № 78 от 19.09.2007г., респективно съответства на утвърдените градоустройствени показатели за плътност, височина и кинт на одобрения със заповед от 2007г. ПУП-ПЗ за имот идентификатор 51500.21.41, находящ се в местността „Бостанлъка“, землището на гр.Несебър. Експертизата е констатирала също така, че издадените от Община Несебър констативни протоколи от 19.01.2008г. и от 26.08.2008г. удостоверяват, че към момента на съставянето им строежът е изграден в съответствие с одобрения инвестиционен проект и издаденото разрешение за строеж. При отговора на въпрос №3 вещото лице е извършило съпоставка между обектите, съгласно одобрения проект и разрешение за строеж и апортираните самостоятелни обекти в капитала на „Топ Билдингс“ЕООД, включително такова сравнение и направено по отношение на процесния апартамент. Разликите между обектите са отразени в табличен вид в констативната част на експертизата.

Настоящият състав се солидаризира изцяло с изводите на вещото лице, което е изготвило обосновано и мотивирано заключение, отговаряйки изчерпателно на поставените от страните въпроси.

По спорните между страните въпроси 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. Предмет на ипотека може да бъде реално обособен имот- земя, сграда, отделен самостоятелен обект или идеална част от него, включително ограничено вещно право /напр.право на строеж/ или заместващата облага, стига имотът или вещното право да са отчуждаеми и да принадлежат на лицето, задължено към кредитора по обезпеченото с ипотека вземане. Ипотеката обхваща имота не само 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, включително добивите от вещта, в това число и доходите от нея, след получаване на покана за доброволно изпълнение в изпълнителния процес. Без правно значение е дали приращението може да се ползва самостоятелно и да бъде обособено като отделен обект, 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.

Няма как да бъдат споделени изложените в исковата молба аргументи, че ипотекираният имот не може да бъде индивидуализиран, а ипотека се явява нищожна, поради нарушение на закона. Съгласно чл.170 ЗЗД учредяването на ипотека е недействително, ако в ипотечния договор, в молбата за учредяване на същата или в акта, въз основа на който се подава тя съществува неизвестност за личността на кредитора, на собственика или на длъжника, за тъждеството на имота или на обезпеченото вземане или за размера на сумата, за която се учредява ипотека. В чл.166 ал.2 ЗЗД е записано, че ипотека се учредява върху поединично определени имоти и за определена парична сума. В случая ипотека обезпечава цялото вземане с източник договора за кредит, сключен между ответниците, тя е неделима като всяка част от вземането е обезпечена с ипотека и всяка част от имотите, предмет на същата обезпечават вземането по банковия кредит. Страните не са договорили отделни обекти да обезпечават отделни части от задължението на длъжника, поради което именно намират приложение правилата за неделимост на ипотека. Тя е

учредена от собственика на земята и тълкувайки, изявената в ипотечния договор воля на страните обхваща поземления имот, собственост на длъжника и бъдещите приращения-сградата и съответните обекти на правото на собственост в нея, съгласно одобрения архитектурен проект и разрешение за строеж достатъчно индивидуализирани като предмет на ипотека, без да е необходимо определяне на обезпеченото вземане за всеки един обект в цялата бъдеща сграда. Ясни са обектите на ипотека и цената на обезпеченото вземане, като тежестта е уговорена както върху земята, така и върху бъдещия жилищен комплекс общо и неделимо и това не представлява порок на сделката.

Вече беше казано, че ипотечното право може да се учреди само от лице, което е собственик на имота към момента на неговото възникване. Не може да се учредява ипотека върху бъдещ имот. Следва обаче да се прави разлика между ипотекирането на бъдеща вещ и промяната в ипотекирания имот, настъпила след учредяване на ипотека. Ипотеката обхваща приращенията на недвижимия имот, както и извършените в същия подобрения. Именно по тази причина сградите, построени в ипотекирания имот се обхващат от ипотечното право по силата на приращението. В процесния случай страните по договора за ипотека изрично са предвидили, че ипотечното право ще разпростре действие и върху това, което ипотекарният длъжник ще построи въз основа на одобрения проект, което означава, че след завършване на сградата на фаза груб строеж, когато всеки един от жилищните имоти ще придобие статут на самостоятелен обект на правото на собственост, ипотека ще обхване и тях. Неоснователни се явяват изложените в исковата молба фактически твърдения за нищожност на договора, поради невъзможен предмет, тъй като собственика на терена е ипотекирал право на строеж каквото право няма и не е имал към датата на сключване на сделката. Действително в договора за ипотека е използван изразът: „ведно с правото на строеж“, но веднага следва уточнението: „за изграждане на апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център..., състоящ се от четири свързани блока“ т.е. изрично е записано, че се касае за правото да се построи комплекса, с каквото право собственикът на имота несъмнено разполага. Касае се по-скоро за терминологична неточност, която не опорочава договора за ипотека в тази му част и не води до неговата нищожност, поради невъзможен предмет. Освен казаното, за да е налице нищожност, поради невъзможен предмет, следва последният да не е съществувал към момента на сключване на сделката и да няма възможност същият да възникне впоследствие, като на доказване в случая подлежи опорочаващият факт, че към момента на постигнатото съгласие, предметът вече е невъзможен, тъй като е погинал или е правно невъзможно да възникне като самостоятелен обект на правото на собственост. Такова убедително доказване по делото не е проведено, още по малко са налице данни, подкрепящи такава теза, напротив правото на строеж /като част от правото на собственост/ е съществувало валидно в патримониума на дружеството-ответник и то в съответствие с всички законоустановени предпоставки е предоставило това свое право като обезпечение на банката. В случая препратката към одобрения проект и разрешението за строеж, равнозначна на изброяване на бъдещите обекти, съгласно техническата документация запълва съдържанието на правото на строеж в конкретния имот, предмет на ипотечната тежест. По тези съображения несъстоятелна се явява тезата за нищожност на договора, поради невъзможен предмет.

Категорично неприемливи се явяват и изложените в исковата молба фактически твърдения за нищожност на ипотека в оспорваната и част, поради липса на съгласие. Не могат да бъдат споделени и доводите, че тъй като в договора не е отразено изрично съгласието на страните ипотека да разпростре действието си върху бъдещата сграда, то последното се явява порок, водещ като последица до невъзможност сделката да породя действието си. Точно обратното се следва, като извод, при внимателния прочит на текста на договора и възникналите по силата на неговите клаузи уговорки между страните. В конкретния случай е налице изрично препращане към одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж, което внася в достатъчна степен яснота досежно волята на страните

за предметното действие на ипотека, а именно че същата ще обхваща всичко, което бъде построено въз основа на този инвестиционен проект. В настоящия случай се касае за кредитиране на инвестиция за построяване на хотелски комплекс, поради което и при съобразяване цената на поземления имот и съпоставянето и с размера на осигуреното финансиране е повече от ясно, че намеренията на страните са били вземането на банката да се обезпечи с налагане на тежест не само върху парцела, а и върху това което ще се изгради в него. Ако желанието на страните е било единствено и само ипотека върху поземления имот да гарантира изпълнението на договора, безсмислено е било уточнението направено в същия, свързано с предстоящите за изграждане четири постройки, посочването на застроената им площ, както и препращането към издаденото разрешение за строеж въз основа на одобрен проект, в който самостоятелните обекти са индивидуализирани със своето местоположение и граници. В обобщение при тълкуване клаузите на договора и конкретно текста на т.2А по несъмнен начин се извлича ясната воля на страните в съдържанието на ипотекираното право да се включи и това свързано с построяването и придобиването в собственост на сградите и самостоятелните обекти в тях, включително процесния апартамент.

При отчитане на казаното съдът преценява, че в сключения договор за ипотека от 02.11.2007г. акт №***, том. XXXV, рег. №****, дело №***** на нотариус Стоян Ангелов в частта му по т.2А с израз: „ведно с правото за строеж за изграждане в горния имот на обект: апартаментен хотел с ресторант, магазин и фитнес център“ не се има предвид учредено вещно право на строеж по смисъла на чл.63 ал.1 ЗС. При договора между страните е постигнато съгласие ипотека да разпростре действието си върху постройките- блок "А", "Б", „С“ и „Д“, които следва да се изградят в поземлен имот 51500.21.41 след сключване на сделката, включително върху всички самостоятелни обекти в сградите по одобрения инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж №78 от 19.09.2007г. Сградите и отделните самостоятелни обекти са индивидуализирани в достатъчна степен и по начин да се приеме, че ипотека разпростра действието си и по отношение на тях.

Съгласно приетото в решения по гр.д.№ 5059/2013 г. на 1 г.о. , гр.д.№ 4005/2013 г. на 3 г.о., гр.д.№ 1069/2014 г. на 4 г.о., гр.д.№ 646/2014 г. на 2 г.о., гр.д. № 396/2014 г. на 1 г.о. , гр.д.№ 3424/2014 г. на 3 г.о., гр.д.№ 5059/2013 г. на 1 г.о., гр.д.№ 4005/2013 г. на 3 г.о., гр.д. № 1069/2014 г. на 4 г.о. и гр.д. № 4514/2013 г. на 3 г.о. на ВКС, 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 сключване на договора е постигнато съгласие ипотека да има действие и спрямо бъдещите приращения, съгласно одобрен към сключването му инвестиционен проект, какъвто е настоящия случай. В тази хипотеза ипотечното право ще възникне към момента на построяването на сградата и от този момент кредиторът ще има правото да иска удовлетворяване на претенцията си, чрез насочване на принудително изпълнение върху застроеното. Ипотека произвежда действие след създаването на вещта и при условие, че към този момент правото на собственост върху същата принадлежи на лицето, което я е учредило. В случая се касае за договор с модалитет /сключен под условие застрояването на вещта и запазване собствеността върху нея, по силата на приращението/ от собственика на терена, учредил договорната ипотека. За момент на завършване на вещта следва да се приеме завършването на грубия строеж, с подписването на акт обр.14. Освен, че възникналият имот трябва да е собственост на учредителя на ипотека следва да е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникнал недвижим имот. В договора не е необходимо всички бъдещи самостоятелни обекти в бъдещата сграда да бъдат посочени с пълната им индивидуализация, за да има ипотека действие върху цялата сграда, а при последващо разпореждане и за отделните самостоятелни обекти в нея. В настоящия случай в договора за учредяване на ипотека изрично е записано, че строителството на хотелския комплекс ще бъде извършено съгласно разрешение за строеж и

одобрен проект, като е посочена разгъната застроена площ на отделните постройки. Установено е и твърдение между обектите по инвестиционен проект и реално изградените в сградите, поради което се налага извода, че в сключения на 02.11.2007г. договор бъдещите сгради и отделните обекти в тях са в достатъчна степен индивидуализирани, за да е налице яснота относно обстоятелството, че ипотеката разпростира действието си по отношение на тях и по отношение на всеки един от самостоятелните обекти в същите, изградени по одобрения към момента на сключване на договора инвестиционен проект. Договорът е вписан по партидата на собственика на терена и поради това съдът приема, че ипотеката е противопоставима на всеки последващ приобретател на самостоятелен обект в сградата, както и на ищеца в капитала, на който след довършване на проектите на етап груб строеж, са апортирани отделни самостоятелни обекти, включително процесния апартамент с идентификатор 51500.21.41.2.3 по кадастралната карта и регистри на гр.Несебър.

Съгласно чл.150 ЗЗД ипотеката тежи за цялото задължение върху цялата вещь или върху всички вещи, дори и те да са поделени между наследниците на длъжника. Ипотечното право следователно е неделимо. Това 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 трето лице, което не е длъжник по обезпеченото с ипотеката вземане. Казаното е в съответствие с нормата на чл.173 ал.1 ЗЗД, съгласно която кредиторът, чието вземане е обезпечено с ипотека има право да се удовлетвори предпочитателно от цената на ипотекирания имот, в чиято и собственост да се намира той. В този смисъл, разпореждането с част от ипотекирания имот в полза на третото лице- „ТОП БИЛДИНГС“ ЕООД категорично не освобождава прехвърлената част от ипотечната тежест за цялото вземане.

При съобразяване на всичко казано предявеният отрицателен установителен иск трябва да се отхвърли като неоснователен.

При този изход на спора ищецът следва да бъде осъден да заплати направените по делото от ответника „Обединена Българска Банка“ АД разноски в размер на 1500 лева, от които 300 лева юрисконсултско възнаграждение, изчислено на основание чл.78 ал.8 ГПК вр. чл.25 НЗПП и 1200 лева за експертиза.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „ТОП БИЛДИНГС“ ЕООД, ЕИК 200785065, със седалище и адрес на управление: гр. Айтос, ул. „Гоце Делчев“ № 48, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала Шасине Хюсеин Аръкан, чрез процесуалния си представител адвокат Ивайло Найденов от АК-Бургас, против “Обединена Българска Банка” АД, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление град София, булевард „Витоша“ № 89Б и „Делта Строй 2003“ ООД, ЕИК 102877180, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Професор Яким Якимов“ № 29 иск за приемане за установено в отношенията между страните, че в полза на ответника “Обединена Българска Банка” АД не съществува ипотечно право върху самостоятелен обект с идентификатор 51500.21.41.2.3 по кадастралната карта и регистри на гр. Несебър, с адрес на имота: гр.Несебър, м. „Бостанлъка“, ет. 0, ап. 3, находящ се в сграда с идентификатор 51500.21.41.2, разположена в поземлен имот с идентификатор 51500.21.41, с предназначение на самостоятелния обект: „жилище, апартамент“, с площ на обекта съгласно кадастралната скица 42.75кв.м., с прилежащи части 8,67 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж- обекти с идентификатори 51500.21.41.2.68 и 51500.21.41.2.2, под обекта- няма, над обекта-

обекти с идентификатори 51500.21.41.2.16 и 51500.21.41.2.15.

ОСЪЖДА „ТОП БИЛДИНГС“ ЕООД, ЕИК 200785065, със седалище и адрес на управление: гр. Айтос, ул. „Гоце Делчев“ № 48 да заплати на “Обединена Българска Банка” АД, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление град София, булевард „Витоша“ № 89Б сумата от 1500 /хиляда и петстотин/ лева, направени разноски по делото.

Решението е поставено при участието на трето лице помагач на страната на ответника “Обединена Българска Банка” АД- „Рент Лукс“ ЕООД, ЕИК 204134493 със седалище и адрес на управление гр.Стара Загора, бул.“Патриарх Евтимий“ №17, вх.Б.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Бургаския апелативен съд.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____