

РЕШЕНИЕ

№ 378

гр. Пловдив, 09.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 3-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Вера Ив. И.ова

Членове: К. Ст. Пенчева

Тодор Илк. Хаджиев

при участието на секретаря Мила Д. Тошева
като разгледа докладваното от К. Ст. Пенчева Въззивно търговско дело № 20235001000423 по описа за 2023 година

Производството е въззивно по реда на чл.258 и сл. ГПК.

С решение №260012/30.01.2023г., постановено по търг.д. № 627/2020г. по описа на окръжен съд Пловдив, са отхвърлени предявените от „Б.Т.“ ЕООД, ЕИК против „В.Т.К.“ ООД, ЕИК и „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/, ЕИК, искове за:

- признаване, че не съществува ипотечното право на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ по Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив, върху ПИ с площ 3600кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“, обозначен на скицата като УПИ /парцел/ III – 30016, поради погасяване на обезпеченото вземане чрез новирането му с Анекс 7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г.;

- прогласяване нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно

наименование „Р.Б.“ ЕАД/ ипотека върху свой недвижим имот: хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м., състоящ се от предверие от 62.64 кв. м., приемно отделение от 224.29 кв. м., хладилен тунел от 19.08 кв. м., хладилна камера от 35.59 кв. м., хладилна камера от 202.61 кв. м., хладилна камера от 137.67 кв. м. и покрита рампа от 62.27 кв. м., заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построен складът, а именно: УПИ, стар идентификатор УПИ, с площ 3598 кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“, тъй като ипотекарният длъжник „В.Т.К.“ ООД не е собственик на ипотекирания недвижим имот;

- да се прогласи нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ ипотека върху свой недвижим имот, тъй като ипотекираният имот хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м. не съставлява недвижима вещ, а движима вещ – хладилно съоръжение.

„Б.Т.“ ЕООД, ЕИК е осъдено да заплати на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/, ЕИК сумата 300лв., представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Против така постановеното решение е постъпила въззивна жалба от ищеца в първоинстанционното производство – „Б.Т.“ ЕООД. Въведено е оплакване, че решението е неправилно, незаконосъобразно и постановено при непълно отчитане на доказателствата и тяхната тежест. Изложени са подробно съображения, анализирани са приложените по делото доказателства, наведени са доводи за основателност на всеки един от предявените иски. Иска се отмяна на обжалваното решение и постановяване на друго, с което предявените иски да бъдат уважени. С въззивната жалба, както и с допълнителна молба от 13.04.2023г., са предявени доказателствени искания, които са оставени без уважение от въззивната инстанция, поради липса на основанията по чл.266 от ГПК, с изключение на приетите като „нови“ с оглед датата, посочена в документите /след постановяване на обжалваното решение/.

В срока по чл.263 ал.1 от ГПК е постъпил отговор от въззиваемата страна – „О.б.б.“ АД – правопреемник на ответника в първоинстанционното производство - „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /вписване от 10.04.2023г. по партидата на

дружеството в ТР/. С този отговор подадената от „Б.Т.“ ЕООД въззивна жалба се оспорва изцяло.

В срока по чл.263 ал.1 от ГПК не е постъпил отговор по въззивната жалба от въззиваемата страна „В.Т.К.“ ООД. От тази страна е постъпило писмено становище вх.№264242/01.09.2023г., с което са заявени доказателствени искания. Същите са оставени без уважение от въззивната инстанция, поради липса на основанията по чл.266 от ГПК, с изключение на приетите като „нови“ с оглед датата, посочена в документите /след постановяване на обжалваното решение/. Страната е депозирала и писмено становище вх.№7709/04.10.2023г., съдържащо искане обжалваното решение да бъде обезсилено и делото да бъде върнато на окръжния съд със задължителни указания да бъдат конституирани като ответници Ж. Г. и Р.Т. – ипотекарни длъжници. В съдебно заседание процесуалният представител на въззиваемата страна поддържа това искане.

Разноски се претендират от страна на жалбоподателя и въззиваемия „О.б.б.“ АД.

Подадената въззивна жалба е допустима, като депозирана в законоустановения срок от надлежна страна и с предписаното от закона съдържание.

Апелативният съд, след като съобрази оплакванията, изложени в жалбите и доводите на страните, с оглед разпоредбите на чл.271 от ГПК и чл.270 от ГПК, и след преценка на събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, на основание чл.235 от ГПК прие за установено следното:

Предмет на обжалване в настоящия процес е валидно и частично допустимо решение.

Производството пред Окръжен съд – Пловдив е образувано по предявена от „Б.Т.“ ЕООД, ЕИК против „В.Т.К.“ ООД ЕИК и „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/, ЕИК отрицателни установителни иски, предявени при условието на евентуалност. Същите се основават на следните фактически твърдения: Между ответниците „В.Т.К.“ ООД и „Р.Б.“ /с последващо фирмено наименование „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД, а понастоящем с правопреемник „О.б.б.“ АД/ е сключен на 16.04.2003г. Договор за револвиращ банков кредит, по

силата на който „Р.Б.“ ЕАД/ е предоставило на „В.Т.К.“ ООД кредит в размер на 300 000 евро. С Договор от 21.04.2003г., сключен с Нотариален акт вх. №.....г. на АВп – Пловдив, „Б.Т.“ ЕООД е учредило в полза на „Р.Б.“ ЕАД/ за обезпечаване вземането спрямо „В.Т.К.“ ООД по Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г. ипотека върху следния свой недвижим имот: ПИ с площ 3600 кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м.“Б.п.“, обозначен на скицата като УПИ /парцел/, а „В.Т.К.“ ООД е учредило в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека върху своя недвижим имот, представляващ хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м., състоящ се от предверие от 62.64 кв. м., приемно отделение от 224.29 кв. м., хладилен тунел от 19.08 кв. м., хладилна камера от 35.59 кв. м., хладилна камера от 202.61 кв. м., хладилна камера от 137.67 кв. м. и покрита рампа от 62.27 кв. м., заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построен складът, а именно: ПИ с площ 3600 кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“.

Наведени са доводи, че с Анекс №7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г. страните са променили основанията на задължението, произтичащо от Договор за кредит от 16.04.2003г., като задължението по Договор за кредит от 16.04.2003г. се е погасило и е възникнало ново задължение по силата на Анекс №7/28.12.2009г. Погасяването се аргументира с доводи за нов и различен предмет на правоотношенията между страните, възникнали по силата на Анекс №7/28.12.2009г.: задължението по Договор за кредит от 16.04.2003г. е 259 928.91 евро, а съобразно Анекс №7/28.12.2009г. е 235 302.75 евро, променен е срокът за погасяване на задължението, размерът на възнаградителната лихва, размерът на вноските и падежът на отделните вноски. С оглед на така извършената промяна ищецът твърди, че е налице новиране на задължението, тъй като „Р.Б.“ ЕАД/ се отказва от вече придобити права - отказва се за разликата между 259 928.91 евро, дължими по Договор за кредит от 16.04.2003г. и 235 302.75 евро, дължими по Анекс №7/28.12.2009г.; в Анекс №7/28.12.2009г. страните изрично отбелязват, че се извършва новиране на задължението и ответникът „В.Т.К.“ ООД дава съгласие даденото обезпечение да се запази по отношение на новото задължение. На тези обстоятелства се основава искът за признаване, че не съществува ипотечното право на „Р.Б.“ ЕАД по Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в

Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив, поради погасяване на обезпеченото вземане, чрез новирането му с Анекс 7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г. Тази претенция се допълва и с твърдения, че към момента на сключването на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив, ищецът „Б.Т.“ ЕООД е собственик на ипотекирания имот, посочен в т.2.1 от договора за ипотека. С Договор от 14.01.2004г. „Б.Т.“ ЕООД продава на „В.Т.К.“ ООД описания вече ипотекиран недвижим имот. С Решение №1488/30.04.2015г., постановено по т.д. №710/2015г. на Окръжен съд – Пловдив, Договор за продажба на недвижим имот от 14.01.2004г. е прогласен за нищожен и поради това към момента на сключване на Анекс №7/28.12.2009г. собственикът на имота е „Б.Т.“ ЕООД, а не „В.Т.К.“ ООД и „Б.Т.“ ЕООД не е давало съгласие имотът да обезпечава новираното задължение.

По отношение на имота по п.2.2. от Договор за ипотека от 21.04.2003г. ищецът е изложил твърдения, че са ипотекирани вещи, които не са собственост на ипотекарния длъжник „В.Т.К.“ ООД, независимо че в договора за ипотека е отбелязано, че „В.Т.К.“ ООД учредява ипотека върху собствен имот, който е придобило с оглед реализирането на правото на строеж. Качеството на „В.Т.К.“ ООД на собственик се отрича с твърдение, че това право на строеж не е изпълнено с оглед отказ от право на строеж, вписан в АВп на 09.01.2017г. Освен това, ищецът твърди, че вещите, посочени в т.2.2 от договора за ипотека, не са собственост на „В.Т.К.“ ООД, а на „Б.Т.“ ЕООД, тъй като тези активи са продадени от „В.Т.К.“ ООД на Б.-а.к.б.“ АД с Договор от 17.04.2002г., а с Договор от 28.01.2003г. Б.-а.к.б.“ АД ги продава на „Б.Т.“ ЕООД. На тези обстоятелства и твърдения се основава искът за прогласяване нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека върху недвижим имот, описан в п.2.2 от нотариалния акт, тъй като е учредена ипотека върху несобствен имот.

На следващо място ищецът счита и твърди, че по п.2.2. от нотариалния акт са ипотекирани движими вещи, което е недопустимо и обуславя недействителност на ипотеката по смисъла на чл.149 ал.1 от ЗЗД, в която насока са изложени многостранни твърдения и доводи, както в исковата молба, уточняващи искови молби и във въззивната жалба. На тези твърдение

и обстоятелства се основава третият евентуален иск – за нищожност на договора за ипотека от 21.04.2003г., в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека по п. 2.2, тъй като ипотекираният имот хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м. не съставлява недвижима вещ, а движима вещ – хладилно съоръжение.

Искането, с което е сезиран съдът /с оглед молба вх. №26797989/31.08.2022г., след многократно обездвижване на исковата молба и уточняващи молби/, е да се постанови решение, с което да се признае, че не съществува ипотечното право на „Р.Б.“ ЕАД по Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив, поради погасяване на обезпеченото вземане чрез новирания му с Анекс №7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г.

В случай, че съдът не уважи така предявения иск, евентуално се иска да се прогласи нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека върху свой недвижим имот, тъй като ипотекарният длъжник „В.Т.К.“ ООД не е собственик на ипотекирания недвижим имот: хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м., състоящ се от предверие от 62.64 кв. м., приемно отделение от 224.29 кв. м., хладилен тунел от 19.08 кв. м., хладилна камера от 35.59 кв. м., хладилна камера от 202.61 кв. м., хладилна камера от 137.67 кв. м. и покрита рампа от 62.27 кв. м., заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построен складът, а именно: УПИ, стар идентификатор УПИ, с площ 3598 кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“.

В случай, че съдът отхвърли така предявения иск, е предявен отново евентуален иск - да се прогласи нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека върху свой недвижим имот, тъй като ипотекираният имот хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м. не съставлява недвижима вещ, а движима вещ – хладилно съоръжение.

В отговора по чл.367 от ГПК на така предявената искова молба, ответникът „Р.Б.“ ЕАД /с последващо фирмено наименование „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД, а понастоящем с правопреемник „О.б.б.“ АД/ е оспорил изцяло

предявените искове, без да са оспорени правопораждащите правоотношенията между страните юридически факти - Договор за кредит от 16.04.2003г. и Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив. Изложени са конкретни насрещни твърдения и правни доводи в опровержение доводите на ищеца, обосноваващи предявените отрицателни установителни искове.

От ответника „В.Т.К.“ ООД е постъпило становище за основателност на предявените искове, като са изложени конкретни и подробни факти в подкрепа на твърденията на ищеца.

При така наведените твърдения и възражения от страните, след като съобрази оплакванията, изложени в подадената въззивна жалба, съдът прие за установено следното:

Неспорни в първоинстанционното производство и в настоящето са правопораждащите отношенията между страните юридически факти, а именно: Между ответниците - „Р.Б.“ ЕАД и „В.Т.К.“ ООД е сключен договор за банков кредит на 16.04.2003г. Очертаният предмет и цел на кредита, според чл.1 от договора е „Р.Б.“ ЕАД предоставя на „В.Т.К.“ ООД револвиращ кредит в размер до 300 000 евро, който ще се използва за оборотни средства, със срок за погасяване на кредита - 25.04.2005г. За обезпечаване на вземането на кредитодателя спрямо „В.Т.К.“ ООД, с Договор от 21.04.2003г., сключен с Нотариален акт №, т. 3, дело №3933/2003г. на Агенция по вписванията Пловдив, „Б.Т.“ ЕООД /тогава ООД/ е учредило ипотека върху следния недвижим имот /п.2.1/: ПИ, целият с площ от 3600 кв. м., обозначен по скица като УПИ ..., от кв. 2 по плана на с. Б. – Стопански двор, П. област при граници: неурегулиран ПИ № – земеделска земя, УПИ и улица. Кредитополучателят „В.Т.К.“ ООД е учредил ипотека върху следния недвижим имот /п.2.2/: Хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м., състоящ се от предверие от 62.64 кв. м., приемно отделение от 224.29 кв. м., хладилен тунел от 19.08 кв. м., хладилна камера от 35.59 кв. м., хладилна камера от 202.61 кв. м., хладилна камера от 137.67 кв. м. и покрита рампа от 62.27 кв. м., заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построен складът, а именно ПИ, целият с площ от 3600 кв. м., обозначен по скица като УПИ ..., от кв. 2 по плана на с. Б. – Стопански двор, П. област.

Няма спор, че между страните по договора за банков кредит са подписвани поредица от анекси, като относим за предмета на спора е Анекс №7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г., от който ищецът извежда спорното право по първия предявен иск, а именно, че този анекс е акт на новиране на задължението по договора за банков кредит и с оглед на тази новация ипотечното право на банката спрямо ипотекарния длъжник е погасено. Или спорът е изцяло с правен характер и той се свежда до това дали със сключения Анекс №7/28.12.2009г. към Договор за банков кредит от 16.04.2003г. е новирано задължението по този договор.

Институтът на новацията, като способ за погасяване на задълженията е уреден в чл.107 от ЗЗД - задължението се подновява, когато се замени с друго по съглашение с кредитора. Правният спор се извежда от изр. второ на цитираната разпоредба - в такъв случай обезпеченията на старото задължение се запазват за новото, ако лицата, които са ги дали, се съгласят за това. За да се даде отговор на очертания правен спор, следва да се тълкува волята на страните, изразена в посочения Анекс №7/28.12.2009г. Споразумението е сключено между кредитора, кредитополучателя и трето – физическо лице, като ипотекарен длъжник. В чл.1 от преамбюлната част на този анекс конкретно са констатирани и страните са постигнали съгласие относно размера на задълженията, *произтичащи именно от договор за банков кредит от 16.04.2003г.* към дата 23.12.2009г. /Такава констатация съдържат и всички предходни анекси, представени с отговора на исковата молба/. Това е отразено и по недвусмислен начин в чл.2 от анекса – *„Задължението на кредитополучателя към банката, произтичащо от договора за банков кредит, е обезпечено с...“*/като подробно са описани дадените обезпечения, включително и обезпечението по НА акт №..., т.3, дело №3933/2003г. на АВп/, като с анекса е постигнато и ново лично обезпечение, дадено от ипотекарен длъжник – Ж.Г.. Изрично в същинската – втора част от споразумението страните са изразили воля, че *„променят* клаузи на договора за банков кредит от 16.04.2003г. В същото време в чл.14 от договора страните са изразили изрично воля, че непроменените клаузи от договора за банков кредит от 16.04.2003г. *„запазват действието си така, както са били уговорени между страните.“*. Освен че с Анекс № 7/28.12.2009г. страните конкретизират размера на вземането на Банката по Договор за кредит 16.04.2003г. към момента на сключването на Анекса, със същия е уговорен

начин на погасяване на задължението – непогасена главница, произтичащо от Договор за банков кредит от 16.04.2003г. /чл.7/, Банката опрощава на кредитополучателя задължението за наказателна лихва /чл.3/, уговорен е размер на възнаградителната лихва, съответните санкционни последици – санкционни лихви при неизпълнение /чл.5/. Уговорените нови основни параметри, характерни за договор за банков кредит, функционално се свързват с първоначалния правопораждащ факт – договора за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г., включая и анексите към него, като аргумент в тази насока е текстът на чл.2 от Анекса „Страните потвърждават, че крайният срок на погасяване на всички дължими по кредита суми е...“.

Според смисъла на чл.20 от ЗЗД законодателят е дал възможност при тълкуване на договорите, съответно отделни клаузи от договор, да се търси действителната обща воля на страните, като отделните уговорки трябва да се тълкуват, както във връзка едни с други, така и всяка една да се възприема в смисъла, който произтича от целия договор – с оглед неговата цел, обичаите в практиката и добросъвестността. А тълкуване волята на страните, обективизирана в Анекс №7/28.12.2009г. недвусмислено сочи, че тази воля е продължение или функционално, икономически и правно свързана с волята, обективизирана в договора за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г. Ето защо неоснователен е доводът на ищеца и настоящ жалбоподател, че задължението по договора за банков кредит е погасено чрез обективна новация по смисъла на чл.107 от ЗЗД, намерила израз в Анекс №7/28.12.2009г. По смисъла на чл.107 от ЗЗД новацията е договор, с който се погасява едно задължение, като се поема ново на негово място – т.е. – длъжникът поема при договор с кредитора нов дълг, с нов предмет или на ново основание в замяна на стария дълг. Според теорията и практиката обективното подновяване е договор, при който длъжникът и кредиторът остават същите, но новото правоотношение/задължение се отличава от старото с оглед на съществени елементи /напр. промяна на обекта на старото правоотношение; промяна на основаниято/. В случая не се касае нито за промяна на обекта на правоотношението, възникнало по силата на договора за банков кредит от 16.04.2003г., нито пък промяна на основаниято. Константна е съдебната практика, че новация не е налице, когато се подновяват или изменят елементи от договора – какъвто е настоящият случай. Способите за реструктуриране на даден кредит, включително разсрочването му за

облекчаване на съществуващия дълг, не са индиция за наличие на воля у съконтрагентите за подновяването му по смисъла на [чл.107 от ЗЗД](#), която за да е релевантна, трябва да е изрична и недвусмислена, а не изведена по тълкувателен път. /В този смисъл и Решение №130/24.03.2009г. на ВКС по т. д. №650/2008г., II т.о.; Решение №110/17.07.2015г. на ВКС по т. д. №1568/2014г., I т.о.; освен цитираните от окръжния съд Решение №138/22.08.2013г. на ВКС по т.д. №2782012г., II т.о. и решение №175/25.02.2016г. по т.д. № 2602/2014 г. на ВКС, II т.о./. Тезата на ищеца, че се касае за „промяна на предмета“, тъй като кредитът се е трансформирал от револвиращ в „обикновен с погасителен план“ не намира нито правна, нито икономическа обосновааност. При револвиращия кредит усвояването може да става многократно в рамките на предоставения лимит, текущо се заплащат лихвите, а главницата се дължи на уговорения краен срок. При стандартния кредит сумата се усвоява еднократно от кредитополучателя, а кредитът се погасява с месечни погасителни вноски, включващи главница и лихва. И в двата случая „предметът“ на финансовата операция, съответния договор за кредит е парични средства със задължение за връщане на главницата, ведно с възнаградителна лихва. Фактът, че с Анекс №7 е предвидено разсрочено плащане /което може да има характер на погасителен план/ означава само промяна на начина на изпълнение на задължението от страна на кредитополучателя, но не и ново задължение, нов предмет или ново основание. Не намира опора в клаузите на Анекс №7 твърдението на жалбоподателя за промяна на срока за погасяване на задължението – клаузата на чл.2 е обективизирано насрещно съвпадение на волята на страните за запазване крайния срок за погасяване на задължението /уговорен в чл.3 от предходен анекс - №6 от 25.08.2008г./. Съвсем ясно в Анекс №7/28.12.2009г. е посочено, че същият се отнася именно към Договор за банков револвиращ кредит от 16.04.2003г. и изменя отделни клаузи от него /касаещи начина на изпълнение на задължението от кредитополучателя/, а не се поема нов дълг, погасяващ съществуващо задължение. Договорът за кредит от 16.04.2003г. и Анекс №7/28.12.2009г. към него обективират едно единствено договорно правоотношение, като допълнителното споразумение отразява само актуализация на интересите на страните. Вярно е, че в клаузи от Анекс №7/28.12.2009г. се съдържа позоваване на института на новацията – чл.1,1 и чл.1.2, като клаузата на чл.1.1 гласи: Кредитополучателят и ипотекарен

длъжник „В.Т.К.“ ООД, чрез управителя си Ж.Г., дава съгласието си на основание чл.107 от ЗЗД учредените от кредитополучателя договорни ипотечи, описани в т.2.1 и т.2.2 /т.2.1 – имотът, описан в п.2.1 от НА акт №..., т.3, дело №3933/2003г. на АВп, а т.2.2, пр. първо – имотът, описан в п.2.2 от НА/, да се запазят и да продължат да обезпечават кредитното отношение, което страните ще уредят в настоящия Анекс №7. Волята, обективизирана от страните, чрез израза „да се запазят и да продължат да обезпечават кредитното отношение, което страните ще уредят в настоящия Анекс №7“ е допълнителен аргумент за единство и взаимна свързаност между основния договор от 2003г. и Анекс №7 и че последният акт е етап от развитието на правоотношенията, възникнали по повод договора за банков кредит от 2003г., а не нововъзникнало правоотношение. На първо място самото позоваване на правната норма не променя правната природа на Анекс №7 по вече изложените съображения – при тълкуване волята на страните, липсва изразена воля за новиране на задълженията, както и за поемане на задължение с нов предмет или основание, респективно за погасяване на съществуващите задължения. Доколкото в клаузата на чл.1.1 от Анекс №7 е изразена воля на кредитополучателя и като ипотекарен длъжник по отношение на имота описан в п.2.1 от НА акт №..., т.3, дело №3933/2003г. на АВп - собственост на ищеца към момента на учредяване на ипотеката, обективизирана в нотариалния акт, следва да се посочи: Според твърденията на самия ищец в исковата молба, с договор от 14.01.2004г. „Б.Т.“ ЕООД продава на „В.Т.К.“ ООД описания вече ипотekiран недвижим имот, което сочи на формална собственост върху имота от „В.Т.К.“ ООД. Ако с Решение №1488/30.04.2015г., постановено по т.д. №710/2015г. на Окръжен съд – Пловдив, договор за продажба на недвижим имот от 14.01.2004г. е прогласен за нищожен, вярно е, че нищожността разпростира обратно действие. Доводът на ищеца „Б.Т.“ ЕООД, че като собственик на имота по силата на прогласената нищожност по съдебен ред, не е давало съгласие „имотът да обезпечават новираното задължение“ е изцяло неоснователен, доколкото в случая не е налице новирано задължение, а с Анекс №7/28.12.2009г. страните само преуреждат отношенията си, произтичащи от за банков кредит от 16.04.2003г. и анекс №7/28.12.2009г. е продължение или етап от развитието на основното правоотношение, възникнало по силата на договор за банков кредит от 16.04.2003г. А п.2. от НА акт №..., т.3, дело №3933/2003г. на АВп

изрично е уговорено, че обезпеченията, предмет на този НА, включително и това, дадено от „Б.Т.“ /тогава ООД/, са „за обезпечаване на коя да е част от кредита, предоставен на „В.Т.“ ООД по договор за банков кредит от 16.04.2003г.*включително* и на анексите в случаи на разсрочване на кредита /каквото разсрочване на практика е постигнато с въпросния Анекс №7/. Следва да се посочи и че промяната в собствеността на ипотекирания имот не рефректира върху правата на ипотекарния кредитор, доколкото ипотека следва собствеността. В п.3 от същия нотариален акт пък е уговорено, че участниците в нотариалното производство /какъвто участник е и ищецът/ постигат съгласие за условията, при които кредиторът може да предприеме принудителни действия. Ето защо първият предявен иск – несъществуване ипотечното право на „Р.Б.“ ЕАД по Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив, поради погасяване на обезпеченото вземане чрез новирането му с Анекс №7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г., се явява неоснователен, тъй като с Анекс №7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г. не е новирано задължението по този договор, както правилно е приел и първоинстанционният съд.

Правилен е и изводът на окръжния съд за неоснователност на евентуално предявения иск – за прогласяване нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека върху недвижим имот, тъй като ипотекарният длъжник „В.Т.К.“ ООД не е собственик на ипотекирания недвижим имот, а собствеността принадлежала на ищеца. Този иск на първо място се основава на твърдение за вписан отказ от страна на „В.Т.К.“ ООД от учреденото му право на строеж. В тази връзка е представена Справка по лице за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на „В.Т.К.“ ООД, видно от която в Имотен регистър на 09.01.2017г. е вписан отказ от учреденото право на строеж на хладилен склад, като „условие“ е посочено „декларация за отказ към НА т.40, №148/1998г.“. Като легитимиращи правото на собственост на „В.Т.К.“ ООД върху имота по п.2.2. от Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в същия НА са посочени: Нотариален акт за учредяване право на строеж №.....г., Акт №148, т.40; Акт за узаконяване №18/21.06.1999г.; Разрешение за строеж №71/22.06.199г., включително и решение на ОС на съдружниците на „В.Т.К.“

ООД от 07.04.2003г. за учредяване на ипотека върху недвижимия имот. От една страна сключената по нотариален ред и в предвидената форма нотариална сделка имплицитно включва и констатация за удостоверено право на собственост, включително и за годен предмет на ипотека – или завършеност на обекта, за какъвто е учредено право на строеж. Актът за узаконяване №18/21.06.1999г. /приложен с ОИМ/ е издаден на основание чл.162 от ЗТСУ /отм. ДВ бр. 1/02.01.2001г., в сила от 31.03.2001г./ Съгласно цитираната правна норма, незаконните строежи не се премахват, ако органите на Дирекцията за национален строителен контрол установят, че са допустими по действащите застроителни и регулационни планове, без да е необходимо тяхното изменение, и съответстват на нормите за проектиране и строителство; Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, съответно на името на *лицето, което има право на строеж*; преди узаконяването се заплаща такса в размер, определен от Министерския съвет. Явно се касае за първоначално незаконен строеж /поради която причина и разрешението за строеж хронологично следва датата на издаване на Акта за узаконяване/. Но относимата за настоящия спор доказателствена сила на Акта за узаконяване №18/21.06.1999г. е тази, че същият е издаден на името на „В.Т.К.“ ООД, констатация, че „незаконно *направеното е допустимо*“ и в него е отразено че същото дружество /„нарушителят“/ е заплатило „наложените глоби“. Следователно към 21.06.1999г. правото на строеж, макар и незаконно, но узаконено по съответния ред, е било реализирано. А реализираното право на строеж води до промяна статута на реализирания го субект – от суперфицияр в собственик. Т.е. към момента на учредяване на ипотека с Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив „В.Т.К.“ ООД притежава качеството на собственик, а не на суперфицияр, при което последващ отказ – едва през 2017г., от „право на строеж“, което вече се е трансформирало в право на собственост, не променя качеството на субекта на собственик, нито води до последиците от отказ от право на строеж – приращение в полза на собственика на земята.

Второто основание, въведено от ищеца, отричащо качеството на ипотекарния длъжник „В.Т.К.“ ООД на собственик на имота по п.2.2 от нотариалния акт за учредяване на ипотека, се извежда от представени с исковата молба два договора за покупко-продажба с дати 17.04.2002г. и 28.01.2003г. Първият е с продавач „В.Т.К.“ ООД и купувач „Б.А....“ АД, а

вторият – с продавач „Б.А....“ АД и купувач „Б.Т.“ ООД. Като предмет и в двата договора е посочено: „дълготрайни материални активи-съръжения, *монтирани* като разглобяем хладилен склад“, като и в двата договора се препраща към неразделна част – опис. На първо място по начина, по който са описани активите в двата описи, сочи на движими вещи – например: „хладилни панели и окомплектовки...“; „хладилно оборудване – компресорно-кондензаторен апарат“ и др. На следващо място – ако по този начин страната цели да установи прехвърляне правото на собственост на обекта, описан в п.2.2 от Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив - хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м., състоящ се от предверие от 62.64 кв. м., приемно отделение от 224.29 кв. м., хладилен тунел от 19.08 кв. м., хладилна камера от 35.59 кв. м., хладилна камера от 202.61 кв. м., хладилна камера от 137.67 кв. м. и покрита рампа от 62.27 кв. м., заедно със съответното право на строеж върху поземления имот – то липсва идентичност между предмета на продажбата по двата договора за покупко-продажба от 17.04.2002г. и 28.01.2003г. и обекта – описан в п.2.2 от Нотариалния акт. Споделят се изцяло изводите на окръжния съд, че така описания обект на ипотеката - п.2.2 от Нотариалния акт притежава индивидуализиращите белези и статут на недвижим имот /като на основание чл.272 от ГПК въззивната инстанция препраща към изчерпателното възпроизвеждане на заключението от съдебнотехническата експертиза в мотивната част на обжалваното решение по отношение на третия евентуално предявен иск/. Статутът на този обект – строеж – т.е. недвижим имот, на първо място е установен от горесцитирания Акт за узаконяване №18/21.06.1999г. Макар и да се касае за разглобяемо съръжение, чиито елементи са описани в описите на двата договора за покупко-продажба от 2002г. и 2003г., като е налице различие между „разглобяемо съръжение“ и „преместваемо съръжение“ /движима вещь, след реализацията - „сглобяване“ на разглобяемото съръжение, същото придобива статута на прикрепено трайно към земята от действието на човека – или движима вещь по смисъла на общата разпоредба – чл.110 ал.1 от ЗС, както и по смисъла на специалните разпоредби – пар.1, т.1Б от ДР ЗКИР – „сграда“ или „постройка“ е самостоятелен строеж, *трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение* съгласно класификатора, определен с наредбата по чл.31 /Наредба относно съдържанието, условията и

редът за създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри/ - в насока за каквото пълно съответствие е заключението от съдебнотехническата експертиза, неоспорена от страните /включително и разясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание от 08.10.2021г./. В този ред на мисли, ако ищцовото твърдение е, че с посочените договори за покупко-продажба от 2002г. и 2003г. е осъществено прехвърляне на обекта по п.2.2. от нотариалния акт, то тези договори не пораждат трансативен ефект, поради неспазване на формалния ред за това – както правилно е приел и окръжният съд. Ето защо и евентуално предявеният иск за прогласяване нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека върху недвижим имот, тъй като ипотекарният длъжник „В.Т.К.“ ООД не е собственик на ипотекирания недвижим имот, а собствеността принадлежала на ищеца, се явява неоснователен.

Чрез предявяването на третия евентуален иск - да се прогласи нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „Р.Б.“ ЕАД ипотека върху свой недвижим имот, тъй като ипотекираният имот хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м. не съставлява недвижима вещ, а движима вещ – хладилно съоръжение – ищецът „Б.Т.“ ЕООД упражнява/брани чужди права при отсъствие на основание за това. Или за ищеца липсва правен интерес от предявяване на този иск – абсолютна положителна процесуална предпоставка за упражняване правото на иск /дори и да е налице свързаност между двете дружества, то те за самостоятелни и различни правни субекти/. Ето защо така предявеният иск се явява недопустим, а постановеното по него решение – недопустимо.

По изложените съображения въззивната жалба се явява неоснователна. Обжалваното решение, като правилно, следва да бъде потвърдено в частта, с която са отхвърлени предявените искове за признаване, че не съществува ипотечното право на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ по Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив, върху ПИ с площ 3600кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“, обозначен на скицата като УПИ /парцел/ III – 30016, поради погасяване на обезпеченото вземане чрез новирането му с Анекс

№7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г. и за прогласяване нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ ипотека върху свой недвижим имот: хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м., състоящ се от предверие от 62.64кв. м., приемно отделение от 224.29 кв. м., хладилен тунел от 19.08 кв. м., хладилна камера от 35.59 кв. м., хладилна камера от 202.61 кв. м., хладилна камера от 137.67 кв. м. и покрита рампа от 62.27 кв. м., заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построен складът, а именно: УПИ, стар идентификатор УПИ, с площ 3598 кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“, тъй като ипотекарният длъжник „В.Т.К.“ ООД не е собственик на ипотекирания недвижим имот.

Решението следва да бъде обезсилено в частта, с която е отхвърлен искът за прогласяване нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ ипотека върху свой недвижим имот, тъй като ипотекираният имот хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м. не съставлява недвижима вещ, а движима вещ – хладилно съоръжение, като недопустимо и производството по този иск - прекратено.

За пълнота следва да се посочи, че приетите във въззивното производство писмени доказателства касаят третия евентуално предявен иск, за който се приема, че е недопустим и не следва да се обсъждат. Следва да се допълни и че всички изложени факти и съображения във въззивната жалба за проведени принудителни действия спрямо трето, неучастващо по делото лице /с качество на ипотекарен длъжник по силата на Анекс №7/28.12.2009г./, са неотносими към спора, като несъвместимо и процесуално несдържано е искането на „В.Т.К.“ ООД обжалваното решение да бъде обезсилено и делото да бъде върнато на окръжния съд със задължителни указания да бъдат конституирани като ответници Ж. Г. и Р.Т. – ипотекарни длъжници. /Липсва основание да се приеме, че посочените физически лица са задължителни необходими другари в настоящето производство/.

От въззиваемата страна „О.б.б.“ АД се претендират разноски за

настоящото производство – юрисконсултско възнаграждение, което, съгласно представения списък на разноските по чл.80 от ГПК е 450лв., съответстващо на чл.25 ал.2, във вр. с ал.1 от Наредбата за плащането на правната помощ.

Водим от изложеното и на основание чл.271 ал.1 и чл.270 от ГПК, Пловдивският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №260012/30.01.2023г., постановено по търг.д. №627/2020г. по описа на окръжен съд Пловдив, В ЧАСТТА, С КОЯТО са отхвърлени предявените от „Б.Т.“ ЕООД, ЕИК против „В.Т.К.“ ООД, ЕИК и „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/, ЕИК, /с настоящ правоприемник „О.б.б.“ АД/ искове за:

- признаване, че не съществува ипотечното право на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ по Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№г. на АВп – Пловдив, върху ПИ с площ 3600кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“, обозначен на скицата като УПИ /парцел/, поради погасяване на обезпеченото вземане чрез новирането му с Анекс №7/28.12.2009г. към Договор за револвиращ банков кредит от 16.04.2003г.;

- прогласяване нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ ипотека върху свой недвижим имот: хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м., състоящ се от предверие от 62.64кв. м., приемно отделение от 224.29 кв. м., хладилен тунел от 19.08 кв. м., хладилна камера от 35.59 кв. м., хладилна камера от 202.61 кв. м., хладилна камера от 137.67 кв. м. и покрита рампа от 62.27 кв. м., заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построен складът, а именно: УПИ, стар идентификатор УПИ, с площ 3598 кв.м., находящ се в с.Б., П. област, кв.2, м. „Б.п.“, тъй като ипотекарният длъжник „В.Т.К.“ ООД не е собственик на ипотекирания недвижим имот;

ОБЕЗСИЛВА решение №260012/30.01.2023г., постановено по търг.д. №627/2020г. по описа на окръжен съд Пловдив, в частта, с която е отхвърлен

предявеният от „Б.Т.“ ЕООД, ЕИК против „В.Т.К.“ ООД, ЕИК и „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/, ЕИК, /с настоящ правоприемник „О.б.б.“ АД/ иск да се прогласи нищожността на Договор за ипотека от 21.04.2003г., обективиран в Нотариален акт вх.№.....г. на АВп – Пловдив, в частта, с която „В.Т.К.“ ООД учредява в полза на „К.Б.С.Б.Б.“ ЕАД /с предишно наименование „Р.Б.“ ЕАД/ ипотека върху свой недвижим имот, тъй като ипотекираният имот хладилен склад със застроена площ 750.91 кв. м. не съставлява недвижима вещ, а движима вещ и ПРЕКРАТЯВА производството по делото в тази част.

Осъжда „Б.Т.“ ЕООД, ЕИК да заплати на „О.б.б.“ АД разноски за въззивното производство в размер на 450лв. – юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните, а в частта, имаща характер на определение - в едноседмичен срок от съобщаването му.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____