

РЕШЕНИЕ

№ 51

гр. Бургас, 21.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на осми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Десислава Д. Щерева
Янко Н. Новаков

при участието на секретаря Станка Ст. Ангелова
като разглежда докладваното от Павел Ал. Ханджиев Въззивно търговско дело
№ 20232001000076 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 215 от 03.10.2022 г., постановено по т. д. № 335/2021 г. по описа на Окръжен съд – Бургас, е отхвърлен искът на Т. В. К., А. В. К., Е. В. К. (Ю***), В. В. М., А. Н. К. (Т.) и Ч.Х.В.а, всички граждани на Р.Ф., против “П.” ЕООД, ЕИК *** за установяване, че ответното дружество не притежава ипотечно право по отношение на собствените на ищците недвижими имоти, представляващи самостоятелни обекти с идентификатори ***, разположени в сграда с идентификатор ***, намираща се в гр. Св., Община Н., м. Ю. – под пътя, разположена в поземлен имот с идентификатор *** като ипотеката е учредена с нотариален акт № *** год., т. I, н. д. № *** год. на нотариус рег. № *** поради нищожност на ипотеката за тези 4 самостоятелни обекти в сграда, като учредена не върху поединично определени имоти (чл. 166, ал. 2, ЗЗД), поради неизвестност за тъждеството на имота (чл. 170, ЗЗД), поради противоречие на закона (чл. 26, ал. 1, предл. първо, ЗЗД във вр. с чл. 49б и чл. 77 ЗКИР) и поради накърняване на добрите нрави (чл. 26, ал. 1, предл. трето, ЗЗД). Присъдени са разноски.

Срещу така постановеното решение е постъпила въззивна жалба от ищците **В. В. М., А. Н. К., Ч.Х.В., Т. В. К., А. В. К. и Е. В. К.**, всички чрез адв. Б. Г., с която се поддържа, че решението е неправилно поради неправилно приложение на материалния закон, съществено нарушение на процесуалните правила и необоснованост. Жалбоподателката Ч.В.

впоследствие е оттеглила жалбата си и тя е върната.

Сочи се във въззивната жалба, че в текста на процесния нотариален акт самостоятелните обекти са описани съгласно обяснителна записка, но същата не била приложена към нотариалния акт, не било ясно кой е нейният съставител и дали е част от проектната документация, послужила за издаване на разрешението за строеж. Единствената обяснителна записка, представена по делото, била тази на ищците, с която те се снабдили от СГКК – Бургас. Имало разлика в посочените в нея 202 самостоятелни обекта и посочените в нотариалния акт 206 самостоятелни обекта. Поради това правният извод на съда за спазване на чл. 166, ал. 2 ЗЗД противоречал на събраните писмени доказателства по делото.

Неправилни били изводите на съда относно спазването на изискванията на ЗКИР и Правилника за вписванията. Тъй като Заповед № КД-14-02-50/20.01.2009 г. на началника на СГКК – Бургас не е влязла в сила преди учредяването на процесната ипотека на 27.01.2009 г., към тази дата сградата и самостоятелните обекти в нея не са имали самостоятелни идентификатори и за тях не е можело да се издават валидни скици и схеми. Сключвайки нотариален акт за ипотека при тези пороци, страните по сделката са сключили нищожна ипотека, която не е породила правни последици. Нарушена била разпоредбата на чл. 166, ал. 2 ЗЗД не само по отношение на “поединичното определяне“ на самостоятелните обекти в нея, но и по отношение на поединичното определяне на самата сграда, която била описана единствено с кадастрални данни, които към този момент не са били правно валидни. Вписването в имотния регистър било недействително, той като не били налице надлежно издадени документи, а процесната сделка била нищожна като учредена при нарушаване на императивните законови разпоредби – чл. 496 и чл. 77 ЗКИР.

Налице била недействителност на ипотека съгласно нормата на чл. 170 ЗЗД поради неизвестност в тъждеството на имотите, тъй като процесните апартаменти, собственост на ищците, не били описани като обекти в нотариалния акт за учредяване на ипотека. Дори обобщеното описание, дадено за броя на обектите, не отговаряло на действителното положение по кадастъра. Цитираната от първоинстанционния съд съдебна практика била неотносима, тъй като касаела бъдещи приращения, а в конкретния случай имотите били на етап “груб строеж“.

Иска се отмяна на обжалваното съдебно решение и уважаване на предявените искове. Не се ангажират нови доказателства. Претендират се разноските за двете съдебни инстанции.

Препис от въззивната жалба е връчен на страните по делото.

В срока по чл. 263 ГПК **третото лице-помагач “О.” АД** не подава отговор по нея.

Отговор е постъпил от **ответника “П.” ЕООД**. В отговора се поддържа, че въззивната жалба е неоснователна, а атакуваното с нея

първоинстанционно решение – правилно и законосъобразно. Не било налице твърдяното нарушение на чл. 166, ал. 2 ЗЗД. Процесната ипотека била учредена и се разпростирала в цялост върху описаните в нея земя и построената в имота в степен на завършеност “груб строеж“ сграда. При изповядване на ипотека били представени разрешение за строеж, индивидуализиращо процесната сграда, която била описана във връзка с него и по обяснителна записка към одобрения инвестиционен проект. По делото било представено и прието като доказателство и удостоверение за въвеждане в експлоатация № 236 от 23.09.2010 г. Към датата на учредяване на ипотека отделните обекти в сградата все още не са притежавали самостоятелни кадастрални идентификатори, одобрени от АГКК с влязла в сила заповед, т.е. не било допуснато нарушение на ЗКИР поради невлязлата в сила към момента на учредяване на ипотека заповед за изменение на КККР на гр.Свети Влас. Фактът, че в случая е била издадена и представена скица за процесната сграда, не можел да обоснове нищожност на ипотека, тъй като ипотечната сделка е могла да бъде законосъобразно изповядана и без такава скица.

По отношение твърденията на въззивниците за нарушение на чл. 77 ЗКИР в отговора на въззивната жалба се сочи, че към момента на учредяване и вписване на процесната ипотека този текст е бил неприложим, тъй като касаел вписвания в имотния регистър, който обаче не бил въведен по определения ред никъде в страната, дори към момента. Не съществували предпоставки за грешка относно “тъждеството на ипотекирания имот“, защото в процесния поземлен имот нямало друга сграда освен ипотекираната.

Иска се отхвърляне на въззивната жалба и потвърждаване на съдебното решение. Претендират се разноси. Не се ангажират доказателства.

Апелативен съд – Бургас, като взе предвид изложените съображения и доводи на страните, прецени събраните по делото доказателства и съобрази закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирани да обжалват страни, срещу акт, подлежащ на обжалване, и отговаря на изискванията на закона за редовност, поради което с определение от 03.05.2023 г. е приета за разглеждане по същество.

Бургаският окръжен съд е бил сезиран с искова молба от Т. В. К., А. В. К., Е. В. К., В. В. К., А. Н. К., Р.В. и Ч.Х.В.а, всички граждани на Р.Ф., против “П.” ЕООД, ЕИК *** В хода на делото е конституирано трето лице-помагач на ответника – “О.” АД. Производството е прекратено по отношение иска на Р. В. В. поради отказ от иска.

Ишците заявили в исковата си молба, че са придобили апартаменти в комплекс Р. в гр. С. в сграда с идентификатор ***, както следва: Т. В. К., А. В. К. и Е. В. К. – СОС ***172; В. В. К. и А. Н. К. – СОС ***.52; В. В. К. – СОС *** и Ч.Х.В.а – СОС ***. През 2021 г. ишците узнали, че дружеството-

ответник “П.” ЕООД е придобило с договор за цесия вземанията на третото лице-помагач “О.” АД против праводателя им “К” ООД (н), ЕИК ***, вкл. дадено обезпечение чрез ипотека върху недвижими имоти, придобити от ишците. Ишците изложили твърдения и аргументи, че учредената от праводателя им ипотека е нищожна и не им е противопоставима. Позовали се на нарушение на чл. 166, ал. 2 ЗЗД – ипотеката не била учредена върху поединично определени имоти; нарушение на чл. 170 ЗЗД – неизвестност за тъждеството на имота; на нищожност поради противоречие със закона и поради противоречие с добрите нрави. Отправили искане за установяване, че дружеството-ответник не притежава ипотечно право върху собствените им имоти.

Ответникът “П.” ЕООД оспорили исковете и отделните заявени от ишците пороци на договора за ипотека. Поискали отхвърляне на претенциите.

Третото лице-помагач “О.” АД е представило писмено становище, с което оспорва исковете като неоснователни.

С обжалваното решение Бургаският окръжен съд отхвърлил исковете. Тъй като ишцата Ч. е оттеглила въззивната си жалба против решението, по отношение на нея и притежавания от нея СОС *** то е влязло в сила

При извършената служебна проверка съгласно правомощията по чл. 269 ГПК Апелативен съд - Бургас констатира, че постановеното първоинстанционно решение е валидно и допустимо.

По същество решението е правилно и на осн. чл. 272 ГПК въззивният състав препраща към мотивите му, които споделя не намира за необходимо да повтаря.

В допълнение и по повод конкретните оплаквания на въззивниците:

Договорът за ипотека не е сключен в нарушение на чл. 166, ал. 2 ЗЗД. Целта на разпоредбата на чл. 166, ал. 2 ЗЗД, изискваща ипотеката да се учреди само върху поединично определени имоти и за определена парична сума, е да не се допусне цялото имущество на длъжника да служи като обезпечение на кредитора, както и да се защитят правата на трети лица, които биха придобили право на собственост върху част от имуществото на длъжника след учредяване на ипотеката. Когато ипотеката е учредена за поземлен имот и построената в него сграда по архитектурен проект, изискването за специалност на ипотеката не е нарушено, ако липсва точно описание на тази сграда с етажност на застрояване и на предвидените по архитектурния проект за изграждане в същия имот сгради на допълващо застрояване. По отношение на предмета на ипотеката в този случай е приложимо правилото на чл. 20 ЗЗД за разкриване на действителната воля на страните по ипотечния договор. В този смисъл е утвърдена практиката на съдилищата, например: Решение № 30 от 3.08.2022 г. на ВКС по гр. д. № 3042/2021 г., I г. о., ГК; Решение № 385 от 8.05.2015 г. на ВКС по гр. д. № 1069/2014 г., IV г. о., ГК; Решение № 149 от 2.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3383/2014 г., II г. о., ГК; Решение № 250 от 15.12.2014 г. на ВКС по гр. д. №

673/2014 г., IV г. о., ГК, и др. В случая ипотека е учредена върху ясно определен поземлен имот с идентификатор *** заедно с построената съгласно издадено разрешение за строеж на фаза “груб строеж” сграда с идентификатор **, подробно описана, и с изричното отбелязване “заедно с всички подобрения и приращения под и над земята”. Волята на страните, сключващи договора за ипотека, е ясно изразена и не оставя място за съмнение, че ипотека трябва да разпростре действието си върху цялата описана в акта сграда, както и всички други съществуващи или бъдещи приращения – под и над земята, т.е. и върху апартаментите, придобити от ищите, независимо от това дали съществува някакво разминаване в описанието или броя на имотите в акта за ипотека, в обяснителната записка, в КККР или в отделните нотариални актове, с които ищите са придобили собствеността.

По същите съображения няма нарушение на чл. 170 ЗЗД заради неизвестност за тъждеството на имота. Страните по договорната ипотека ясно са изразили волята си ипотека да се разпростре върху поземления имот, сградата върху него (към онзи момент в “груб строеж”) и “всички подобрения и приращения под и над земята”.

Не се установява противоречие със закона или с добрите нрави – сочени от ищите основания за нищожност на ипотека на осн. чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

Позоваването на чл. 496 ЗКИР и на липсваща при учредяването на ипотека скица от КК и схеми на самостоятелните обекти е несъстоятелно. Разпоредбата в настоящия □ вид е в сила от 2014 г., а процесната ипотека е учредена през 2009 г., когато такова изискване - за представяне на скица от КК и схеми при учредяването на ипотека - не е съществувало.

По довода за нарушение на чл. 77, ал. 2 ЗКИР следва да се вземе под внимание, че хипотетичното нарушение на нормативните изисквания за приложенията към молбата за вписване на един акт в имотния регистър, не може да обоснове нищожност на самия акт.

Неоснователно е оплакването за необоснованост на обжалвания акт, тъй като съдът не обсъдил доводите на ищите за това, че с една и съща заповед са били нанесени в кадастъра както сградата, така и самостоятелните обекти. Това обстоятелство, в светлината на гореизложеното относно приложението на чл. 166, ал. 2 ЗЗД и чл. 496 ЗКИР, е без правно значение.

Оплакването във въззивната жалба за неправилно произнасяне относно разноските е разгледано от окръжния съд като искане по чл. 248 ГПК.

В заключение: обжалваното решение е правилно и следва да се потвърди, тъй като крайните изводи по спора на инстанциите съвпадат. Въззивната жалба е неоснователна.

Поради този изход на делото и на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК въззиваемият има право на разноски по представения списък на осн. чл. 80 ГПК и доказателствата по делото за платено адвокатско възнаграждение в размер на 1500 лв.

Мотивиран от изложеното, Апелативен съд - Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 215 от 03.10.2022 г., постановено по т.д. № 335/2021 г. по описа на Окръжен съд – Бургас, **в обжалваната част.**

ОСЪЖДА В. В. М., роден на *** г. в гр. М., А. Н. К., родена на *** г. в гр. М., Т. В. К., родена на *** г. в К., А. В. К., роден на *** г. в гр. М., и Е. В. К., родена на *** г. в гр. М., всички граждани на Р.Ф., с общ съдебен адрес: гр. С., ул. Ц. № *, ет. *, ап. *, адв. Б. Г., да заплатят на “П.” ЕООД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление: с. Ш., Община М., Област С.Г. сумата 1500 лв. – разноси за въззивното производство.

Решението е постановено при участието на трето лице-помагач “О.Б.Б.” АД.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____