

РЕШЕНИЕ

№ 1534

гр. София, 11.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-18, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Елена Св. Шипковенска

при участието на секретаря Илияна Ив. Коцева
като разгледа докладваното от Елена Св. Шипковенска Търговско дело № 20221100901873 по описа за 2022 година

Предмет на настоящото производство с а предявени от „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД срещу Н. Г. Д. и „А и Л К.“ ООД- в несъстоятелност, при условията на субективно и обективно съединяване отрицателни установителни искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 464 ГПК за установяване несъществуването на вземанията на присъединения вискател Н. Г. Д., обективирани в изпълнителен лист от 24.09.2019 г., издаден по т. д. № 57/2019 г., по описа на Окръжен съд Перник, за сумата 30000,00 лв., представляваща увеличената стойност в следствие на извършени в периода 20.10.2008 г. – 31.03.2009 г. подобрения в недвижим имот, представляващ Студио- С 2, находящо се в к.к. Боровец, апартаментен хотел „Кокиче“ /сега хотел „Айсберг“/, ет. 1, ап. С2, сумата от 10000,00 лв., представляваща необходими разноски за поддържане на горепосочения недвижим имот, ведно със законната лихва върху всяка от сумите, считано от 24.06.2019 г. до окончателното плащане, както и сумата от 1606,63 лв., представляваща разноски.

Ищецът „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД твърди, че по силата на изпълнителен лист от 11.04.2018 г., издаден по ч.гр. д. №

22545/2018 г. по описа на СРС, 161, е било образувано изпълнително дело № 20188640400117 по описа на ЧСИ В.Н., рег. № 864 на КЧСИ срещу „А и Л К.“ ООД /в несъстоятелност/ - длъжник и Н. Г. Д. и С.Д.Д. – ипотекарни длъжници. Твърди, че вземанията на банката по издадения изпълнителен лист са обезпечени с първа по ред договорна ипотека, учредена върху недвижими имоти, собственост на длъжника „А и Л К.“ООД /н/ /с предходно наименование „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД/, съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 197, том III-A, рег. № 3957, дело № 573/2007 г. на нотариус Б.М., с рег. № 411 в НК и район на действие Самоковски районен съд, вписан в СВ град Самоков с вх. рег. № 1393/15.06.2007 г., акт № 118, том I от 2007 г., подновена от Банката с молба, вхисана в СВ – град Самоков под акт № 145, том I, вх. № 1333/12.06.2017 г. Един от ипотекирания в полза на Банката самостоятелни обект в хотел „Айсберг“ е процесния имот, представляващ Студио С 2, с идентификатор 65231.919.144.4.10, по КККР на гр. Сوماков, одобрена със заповед РД-18-3/27.01.2005 г. на изп. д. на АГКК с адрес: к.к. Боровец, ап. хотел ****, който самостоятелен обект попада в сграда с идентификатор 65231.919.144.4, в поземлен имот с идентификатор 65231.919.144, с предназначение : жилище, апартамент, състоящ се от дневна – спалня с кухненска ниша и място за хранене, баня с тоалетна, антре и открита тераса, с площ по документ 32,75 кв.м., ведно с 8,32 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, и съответните ид. части от правото на строеж върху поземлен имот. Ищецът сочи, че на 01.10.2008 г. „А и Л К.“ ООД /н/, прехвърлил гореописания имот на ответника Н. Г. Д..

Банката твърди, че въз основа на молба с вх. № 102/10.01.2022 г., по изпълнително дело № 20188640400117 по описа на ЧСИ В.Н., на основание чл. 456, ал. 1 ГПК е присъединен в качеството на вискател Н. Г. Д.. С молбата бил представен изпълнителен лист от 24.09.2019 г. , издаден от ОС-Перник, въз основа на решение № 68/20.09.2019 г. по т. д. № 57/2019 г., и се претендирали вземания, дължими за извършени от него необходими и полезни разноси за Студио С 2, на основание чл. 177, ал. 1 ЗЗД. По молба на Банката, производството по цитираното изпълнително дело по описа на ЧСИ В.Н. било прехвърлено за продължаване на изпълнението и реализиране на ипотечните права при ЧСИ С.Л. и преобразувано под номер 20229270400735. Твърди се, че ипотекираният в полза на Банката недвижим имот,

представляващ Студио С 2 е описан, оценен и изнесен на публична продажба по изпълнителното дело. На проведената публична продажба, в периода от 08.07.2022 г. до 08.08.2022 г. недвижимият имот е реализиран, като с протокол на съдебния изпълнител от 09.08.2022 г. за купувач е обявен наддавачът – взыскател с валидно наддавателно предложение „ПИБ“ АД, който бил предложил да закупи имота за сумата от 72 400,00 лв. На 16.09.2022 г. ЧСИ С.Л. предявил разпределение, съгласно което ищецът бил задължен на осн. чл. 495 ГПК да внесе по сметка на съдебния изпълнител сумата, необходима за изплащане на вземанията на Н. Д. в двуседмичен срок от влизане в сила на разпределението, предвид призната му привилегия. Съгласно предявеното разпределение на присъединения взыскател Н. Г. Д. се разпределя сумата от 54 717,74 лв., представляваща по разпределението пълно погасяване на посочения в изпълнителния лист суми, дължими на този взыскател, с основание чл. 136, т. 4 ЗЗД - за извършени от него подобрения в ипотекиран в полза на Банката недвижим имот. В законоустановения срок по чл. 462, ал. 2 ГПК банката обжалвала предявеното разпределение от 16.09.2022 г.

Ищецът оспорва вземането на присъединения взыскател Н. Г. Д. да съществува, както и че този взыскател да има привилегия да получи сума от продажбата на ипотекирания в полза на „ПИБ“ АД недвижим имот. На първо място се сочи, че вземането на ответника Д. е погасено, тъй като същото не е било предявено в производството по несъстоятелност на „А и Л К.“ ООД – в несъстоятелност, ЕИК ****. Спрямо длъжника по изпълнението било открито производство по несъстоятелност на 02.03.2022 г., като с Решение № 260024 от 02.03.2022 г., постановено по т. д. № 47/2021 г. на Окръжен съд – Бургас, същият бил обявен в несъстоятелност на посочената дата. Ищецът се позовава на разпоредбата на чл. 739 ТЗ, съгласно която непредявените в производството по несъстоятелност вземания и неупражнените права се погасяват. В случая вземането, за което присъединеният взыскател Д. е конституиран в изпълнителното производство били възникнали преди датата на несъстоятелност, и тъй като същото не е нито предявено в преклузивните срокове по чл. 685 и чл. 688 ТЗ пред синдика и съда по несъстоятелност, нито е прието от съда по смисъла на чл. 693 ТЗ, то вземането било погасено *ex lege*. Счита, че пропускането на законоустановените срокове по чл. 685, ал. 1 и чл. 688, ал. 1, изр. 1 ТЗ преклудира процесуалното право на кредитора да

упражни вземането си не само в производството по несъстоятелността, но и във всяко паралелно съдебно или арбитражно производство. На следващо място ищецът оспорва ответникът Д. да е извършвал подобрения в ипотекирания в полза на Банката недвижим имот. В случая решението на ОС Перник, въз основа на което бил издаден изпълнителния лист в полза на ответника, било постановено по реда на чл. 238 ГПК, т. е. представлявало неприсъствено решение, поради което съдът приел твърденията на ищеца без да се разгърне състезателен процес и реално липсва доказване на направени разноски. В тази връзка ищецът счита, че чрез съдебното производство ипотекарният длъжник е направил опит за осуетяване на ипотечното право на Банката, като процесът по това дело бил изцяло симулативен и насочен единствено към увреда на Банката – кредитор. Банката не била обвързана от съдебното решение и от неговите мотиви. Ищецът твърди също, че ответникът не разполага с вземане, което да изпълнява условията по чл. 177, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 136, ал. 1, т. 4 ЗЗД. Това било така, тъй като за да се възползва от възможността за удовлетворяване преди ипотекарния кредитор, взыскателят който твърди извършени подобрения, трябва да е осъществил право на задържане върху недвижимия имот. Нормата на чл. 136 ЗЗД имала императивен характер, поради което за тези вземания следвало да е налице съдебно признато право на задържане. Едва тогава кредиторът би имал право на особената привилегия да се удовлетвори предпочитително от стойността на задържания имот. Влязлото в сила решение на ОС- Перник не удостоверявало признато на взыскателя право на задържане, което да упражни за извършени и установени разноски за подобрения на продадения на публична продан имот. Ищецът оспорва привилегията на ответника да получи сума от продажбата пред ипотечното право на банката и поради това, че ипотека е вписана преди прехвърлителната сделка, с която самостоятелния обект се прехвърлял от несъстоятелното дружество. Конституираният взыскател Н. Д. е придобил имота след вписаната ипотека в полза на Банката на свой риск и с ясното съзнание, че в определен бъдещ момент е възможно да се стигне до изпълнение върху него. Ето защо ответникът не можел да се възползва от привилегията по чл. 177, ал. 1 ЗЗД, тъй като притежавал качеството ипотекарен длъжник към датата на учредяването на ипотека. На последно място ищецът оспорва вземането на присъединения взыскател за подобрения и разноски с възражение за погасяването им по давност.

По изложените съображения ищецът моли да бъде признато за установено по отношение на ответниците – длъжник и присъединен кредитор в изпълнителното производство, че ответникът Н. Г. Д. няма вземания, произтичащи от подобрения и необходими разноси, извършени в Студио С2 с идентификатор 65231.919.144.4.10, като в условията на евентуалност – в случай че се установи, че ответникът разполага с привилегировано вземане, вземането да бъде намалено до действително извършените подобрения в имота. Претендира направените по делото разноси, в т.ч. юрисконсултско възнаграждение.

Ответникът Н. Д. оспорва исковете като неоснователни. Поддържа, че фактът на извършване на необходими и полезни разноси поражда в полза на собственика на ипотекирания имот вземане съгласно чл. 177, ал. 1 ЗЗД само по отношение на ипотекарния кредитор, но не и по отношение на длъжника. В случая ответникът заявява самостоятелни права в изпълнителното производство, поради което същият няма вземане срещу длъжника за извършване на необходими и/или полезни разноси, което да може да се реализира в производството по несъстоятелност. Вземенето по чл. 177, ал. 1 ЗЗД по закон подлежи на удовлетворяване в производство по индивидуално принудително изпълнение от цената на ипотекирания имот, поради което същото не следвало да бъде предявявано и приемано в производството по несъстоятелност. Ето защо вземането не било погасено на основание чл. 739, ал. 1 ТЗ, поради непредявяването му пред съда по несъстоятелността в преклузивните срокове по чл. 685 и чл. 688 ТЗ. Твърди, че вземането по чл. 177, ал. 1 ЗЗД е възникнало в резултат на продажбата на процесния имот в рамките на индивидуалното изпълнително производство на 09.08.2022 г., поради което погасителния давностен срок, започнал да тече от тази дата, също не е изтекъл кам настоящия момент. Доколкото ответникът не е лично задължен, собственикът – подобрител имал право да получи от цената на имота преди ипотекарните кредитори необходимите разноси, направени за имота, както и увеличението на стойността му, дължащо се на полезните разноси. Ответникът не оспорва твърдението на Банката, че учредената на 15.06.2007 г. ипотека в полза на банката е произвела действие по отношение посторената сграда, както и че е придобил право на собственост върху процесното студио, обременено с учредена в полза на ищеца договорна ипотека. Но твърди, че изцяло с негови лични средства били осъществени множество

довършителни работи в имота, за да може същият да бъде приведен във вид, годен за ползване по предназначение. Твърди, че паричните средства от получения банков кредит, обезпечен с ипотека, били използвани за изграждане на процесния обект само до степен на сградата - „груб строеж“, като довършителните работи в обекта до цялостната му завършеност съгласно издаденото разрешение за ползване на 27.03.2009 г. са осъществени за сметка на ответника. Всички довършителни работи в имота, считано от момента на придобиването на имота от ответника на фаза „груб строеж“ до изграждането му в завършен вид съобразно издаденото разрешение за ползване на 27.03.2009 г. са извършени с негови лични средства и за негова сметка, т. е. вследствие на направени от него разноски. Датата на покупко- продажбата – 01.10.2008 г. съвпадала с началото на най- голямата финансова и икономическа криза, настъпила в световен мащаб – финансовата криза от 2008 г. – 2009 г., който факт бил общоизвестен. В тази кризисна и икономическа несигурна ситуация и под страх да не получи в завършен вид закупения недвижим имот ответникът се съгласил да доплати допълнителни парични средства за извършването на довършителните работи по имота, за да бъде същият приведен във вид, годен за ползване. Ето защо на 20.10.2008 г. между ответника в качеството му на възложител, от една страна и „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД в качеството на изпълнител, от друга страна, се сключил договор за изработка, по силата на който възложителят възложил, а изпълнителят приел да извърши и съответно извършил в собствения на ответника недвижим имот подробно описаните в договора довършителни работи. За извършването на така описаните работи в придобития от ответника имот при подписване на договора заплатил сумата в размер на 30000,00 лв., което било удостоверено в съдържанието на самия договор. Всички довършителни работи в имота били изпълнени в периода след 20.10.2008 г. до края на месец март 2009 г., когато сградата, в която се намирал процесния имот, била въведена в експлоатация. След 27.03.2009 г. процесният имот бил напълно годен за ползване по предназначение, което обстоятелство дало възможност на ответника и неговото семейство да го посещават и да го използват до началото на 2020 г. Счита, че извършените довършителни работи са довели до увеличение на неговата стойност със сумата не по- малко от 30000,00 лв. Ответникът твърди също така, че притежава вземане за извършени необходими разноски в общ размер на

10000,00 лв., тъй като в периода от 2009 г. до 2018 г. включително, изразходвал по 1000,00 лв. за всяка от календарните години, съобразно притежаваните от него идеални части от общите части на сградата, за извършване на неотложни ремонтни и възстановителни дейности в сградата, наложени от различни повреди, счупвания и амортизация на същата, вследствие на суровите климатични условия в планината и в резултат на използването на сградата като хотел. Тези разходи били извършени за подмяна на счупени настилки /плочи/, за подмяна на паднала фасадна каменна облицовка от двете странични фасадни стени на сградата, за неколkokратно лакиране и боядисване на външната дървена обшивка на фасадата на сградата, за подмяна на скъсани и унищожени тапети в коридорите, за ремонт на ел. инсталация, за ремонт на ВиК – инсталация, за ремонт и поддръжка на локалната топлофикационна инсталация и на асансьорите, за подмяна на дефектирали врати, прозорци и осветителни тела в общите части и др. Посочените суми ответникът заплащал на „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД, като така разходваните суми довели до запазването на сградата, а съобразно притежаваните идеални части от общите части на сградата – и на собствения на ответника имот, както и до привеждането и поддържането на имота, в състояние, годно за пълноценното му ползване като жилище. В случая се касаело до сграда, находяща се в планината на надморска височина около 1300 метра, която била подложена на сериозно външно въздействие на суровите климатични условия, което през годините довело до отлепване и падане на много елементи /плочи/ от фасадната каменна облицовка от двете странични фасадни стени на сградата и до сериозно захабяване и амортизиране на външната дървена обшивка на фасадата на сградата, включително и в частта, касаеща порапетите и терасата на собственото на ответника студио.

В допълнителната искова молба от 21.12.2022 г. „ПИБ“ АД поддържа твърденията, изложени в исковата молба. Оспорва извършените необходими разноски да са такива за запазване на вещта, които следва да бъдат възстановени по смисъла на чл. 177, ал. 1 ЗЗД. Твърди, че представените разписки за заплащане на суми били за бъдещ период – до края на съответната година, а не за вече извършени ремонтни дейности, които да са били необходими за запазване целостта на вещта. Същевременно в нотариалния акт за покупко- продажба било посочено, че цената от 24 642,00

евро, която ответникът заплатил на продавача, включвала и довършителните работи за имота, поради което не се установява, че ответникът е извършил твърдените работи.

В отговор на допълнителната искова молба Н. Г. Д. оспорва допълнителната искова молба. Уточнява, че неотложните ремонтни и възстановителни дейности по подмяна на отчасти падналата фасадна каменна облицовка от двете странични фасадни стени на сградата са извършени в периода 2013 г.-2014 г., а поддържащите ремонтни и възстановителни дейности по боядисване /грундиране/ и лакиране на външната дървена обшивка на фасадата на сградата са извършени през непродължителни периоди от време в различни дни на 2010 г. чрез трикратна обработка – последователно двукратно нанасяне в два различни дни на грунд, а след това, след около една седмица, еднократно нанасяне и на лак. Сочи че характеристиките на тези дейности несъмнено обуславят извършването на необходими разноси за запазването от значителни повреди на сградата, вкл. и на самото студио във външната му част и в частта на терасата. Сочи също така, че в случай че не бяха извършени посочените разходи за поддържането и възстановяването на сградата, то ипотекарният кредитор би се удовлетворил от продажбата на имот в една напълно амортизирана, захабена и негодна по предназначение сграда с нефункциониращи вътрешни инсталации и с рушащи се общи части.

Ответникът „А и Л К.“ ООД /н/ оспорва предявентие отрицателни установителни иски, и моли същите да бъдат отхвърлени изцяло.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, ведно с доводите и становищата на страните, по реда на чл. 235, ал. 2, вр. чл. 12 ГПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Установява се, че по заявление от 04.04.2018 г. в полза на „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД е издадена на 11.04.2018 г. заповед за незабавно изпълнение по чл. 417 ГПК и изпълнителен лист от 11.04.2018 г. по ч. гр. дело № 22545/2018 г. по описа на СРС, 161 състав срещу длъжниците „А И Л К.“ ООД, „В.Б.“ ЕООД и И.Ц. Й. за солидарно заплащане на сумата от 952 695,45 евро – главница по договор за банков кредит № 00КР-АА-2978/30.05.2007 г. и 7 броя анекси към него и договор за встъпване в дълг от

28.11.2012 г., ведно със законната лихва и разноси.

Установява се и не се спори, че на 15.06.2007 г. между „ПИБ“ АД, в качеството на кредитор и „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД, като кредитополучател и ипотекарен длъжник, е сключен договор за учредяване на договорна ипотека с Нотариален акт № 197, т. IIIA, рег. № 3957, д. № 573/2007 г., по силата на който за обезпечаване на вземанията на „ПИБ“ АД по договор за банков кредит № 00КР-АА-2978/30.05.2007 г. ипотекарният длъжник „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД е учредил в полза на кредитора договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор 65231.919.144, находящ се в к.к. Боровец, гр. Самоков, общ. Самоков, обл. София, както и върху правото на строеж за построяване в описания поземлен имот СГРАДА съгласно ПУП – ПЗ, одобрен със Заповед № РД-02-14-503 от 27.07.2006 г. на МРРБ, съгласуван и одобрен от Главния архитект на Община Самоков инвестиционен проект от 17.05.2007 г. , представляваща „АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ“ /ресторант, ски гардероб, магазин, пиано- бар, спа център с басейн, дискотека, боулинг и хотелски апартаменти/, състоящ се от самостоятелни обекти – студия, апартаменти и мезонети, един от които и процесното студио № 2, със застроена площ от 32,75 кв.м., находящо се на първи хотелски етаж, изграден на кота +3,90 м., заедно с 0,4080 % идеални части от общите части на сградата. В т. 3 от нотариалния акт е уговорено, че учредената договорна ипотека върху правото на строеж обхваща правото на собственост върху предвидената за построяване в поземления имот сграда, независимо от етапа на нейното изграждане: както правото на строеж за нейното построяване, така и построените в „груб строеж“, незавършен вид или окончателно завършен вид имоти след реализирането на правото на строеж.

Видно от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 189/01.10.2008 г., „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД е продало на Н. Г. Д., процесния самостоятелен обект в сграда, представляващ СТУДИО – С 2 с идентификатор 65231.919.144.4.10 с адрес к.к. Боровец, ап. хотел ****, който самостоятелен обект попада в сграда с идентификатор 65231.919.144.4, построена във фаза „груб строеж“ , с площ по документ 32,75 кв.м., като неразделна част от самостоятелния обект са и 8,32 кв.м. ид.части от общите части на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот за продажна цена от 24642 евро с включен ДДС, която цена включва цената на довършителните работи за имота.

По делото са представени разрешение за ползване № ДК – 07- Сф – 14 от 27.03.2009 г. на строеж Апартаментен хотел „Кокиче“ и Протокол за установяване на годността на ползване на строеж. Не се спори и се установява също, че е било подновено вписването на договорната ипотека, учредена с гореописания нотариален акт с вх. рег. № 1332/12.06.2017 г.

Не се спори и се установява от представена молба за образуване на изпълнително дело от 09.07.2018 г. и протокол за опис на недвижими имуществва, че при ЧСИ В.Н., рег. № 864 на КЧСИ с район на действие СОС е образувано изпълнително дело № 201188640400117, въз основа на изпълнителен лист, издаден на 11.04.2018 г. от СРС по ч. гр. дело № 22545/2018 г. по описа на СРС, 161 състав по молба на „Първа инвестиционна банка“ АД срещу длъжниците „А и Л К.“ ООД, „В.Б.“ ЕООД и И.Ц. Й. . Видно от молба от 10.01.2022 г. въз основа на изпълнителен лист от 24.09.2019 г., издаден от ОС Перник ответникът Н. Г. Д. се е присъединил като взискател за описаните по изпълнителния лист суми.

Видно от изпълнителен лист на 24.09.2019 г., издаден по т. дело № 57/2019 г. по описа на Пернишкият окръжен съд „А и Л К.“ ООД е осъден да заплати на Н. Г. Д. сумата от 30000,00 лв., увеличена стойност в следствие на извършени в периода 20.10.2008 г. – 31.03.2009 г. подобрения /полагане на хидро и топлоизолация на жилището; полагане на външна минерална мазилка и поставяне на пластмасова врата и пластмасови прозорци /ПВЦ дограма/ на жилището; поставяне на дървен парапет на терасата и полагане на теракотени плочи на пода на терасата; поставяне на гипсокартон и боядисване с латекс на външните стени на жилището /откъм коридора/ и боядисване на тавана и инсталиране на осветление; изграждане на ревизионна шахта на жилището - с вертикални и хоризонтални щрангове; поставяне на водомери и топломери; изграждане вътре в жилището на ВиК инсталация и канализация; ел. инсталация- инсталиране на ключове и контакти във всички помещения; ел. табло - апартаментно разпределително табло; поставяне на противовлажни осветителни тела в мокри помещения, тераси и общи части, звънчева система; прекарване на инсталация за топлоподаване и парно; в антрето на жилището: поставяне на входна врата МОР; на пода на ламинат, на стените тапети, на тавана с латекс; осветление и стенно огледало; в банята- облицоване на пода с теракот, на стените фаянс до тавана; поставяне на

санитарно оборудване - тоалетна чиния, мивка със смесителен кран, огледало, поставки за сапунерка и тоалетни принадлежности, сешоар, душ, вана, окачен таван, осветление, лира за парно, вентилатор и врата от MDF; в дневната: поставяне на пода на ламинат; на стените тапети; боядисване на тавана с латекс; поставяне на радиатор за парно; на осветителни тела и на пластмасови корнизи за пердета; в кухненския бокс: поставяне на ламинат; на стените - тапети; монтиране на мивка със смесителен кран, горен шкаф с надстройка, долен шкаф, въздуховод, абсорбатор; поставяне на осветление, на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда, представляващ Студно - С2 с идентификатор 65231.919.144.4.10 с адрес: к.к.. Боровец, ап. хотел ****; сумата от 10 000 лв., представляваща необходими разноси за поддържане на недвижимия имот /за подмяна на настилки, за подмяна на фасадна облицовка, за подмяна на тапети в коридорите, за ремонт на ел. инсталация, за ремонт на Ви К - инсталация, за ремонт и поддръжка на локалната отоплителна инсталация и на асансьорите, за подмяна на дефектирали врати, прозорци и осветителни тела в общи части/; ведно със законната лхва върху всяка от сумите от датата на исковата молба - 24.06.2019 г. до окончателното плащане, както и сумата от 1606,63 лв., представляваща направени по делото разноси за държавна такса.

От приложеното търговско дело №57/2019 г. по описа на Пернишкият окръжен съд, се установява, че изпълнителният лист е издаден въз основа на постановено неprisъствено решение №68/20.09.2019 г. при предпоставките на чл. 239, ал. 1, т.2 ГПК.

В хода на изпълнителното производство , което е било прехвърлено за продължаване на изпълнителните действия под номер 20229270400735 по описа на ЧСИ С.Л., рег. № 927 на КЧСИ с район на действие СОС, гр. Елин Пелин ипотекираният имот е изнесен на публична продажба, като видно от протокол за обявяване на наддавателни предложения и купувач от 09.08.2022 г. ищецът „Първа инвестиционна банка“ АД е обявен за купувач на процесния самостоятелен обект с идентификатор 65231.919.144.4.10. за цена в размер на 72 400,00 лв.

Видно от протокол за разпределение по чл. 495 ГПК от 16.09.2022 г. е било изготвено разпределение на събраната по изпълнителното сума в размер на 72400,00 лв., като в трети ред вземания – преди вземания на вискателя

Първа инвестиционна банка АД, са посочени вземания за необходими и полезни разноси по чл. 177, ал. 1 ЗЗД в полза на Н. Г. Д. по изпълнителен лист, изд. на 24.09.2019 г. от ОС Перник по т. д. № 57/2019 г. в общ размер на 54 717,74 лв., от които 40000,00 лв. – главница, законна лихва върху главницата за периода от 24.06.2019 г. до 16.09.2022 г. – 13111,11 лв. и разноси за държавна такса в размер на 1606,63 лв. Посочено е, че вземанията на вискателя Н. Г. Д. по изпълнителния лист представляват необходими и полезни разноси, сторени за процесния имот и като такива, по отношение на постъпилата от публичната продажба за процесния имот сума, на основание чл. 177, ал. 1 ЗЗД подлежат на удовлетворение преди вземанията на останалите вискатели. Не е спорно и се установява от представената частна жалба, депозирана от „Първа инвестиционна банка“ АД, че постановлението за разпределение от 16.09.2022 г. по описа на ЧСИ С.Л. рег. № 927 на КЧСИ е обжалвано и не е влязло в сила.

По делото е представен договор за изработка, сключен на 20.10.2008 г. между Н. Г. Д., в качеството му на възложител и „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД, в качеството му на изпълнител, по силата на който възложителят възлага, а изпълнителят приема да извърши в гореописания имот подробно описаните в договора довършителни работи. Съгласно чл. 2 от договора всички довършителни работи в самостоятелния обект –студио С2 изпълнителят приема да извърши самостоятелно или чрез избран от него подизпълнител. Договорен е срок за изпълнение на довършителните работи – до въвеждането в експлоатация на сградата, в която се намира обекта, респ. до датата на съставянето на Констативния акт за установяване годността за приемане на строежа, като възложителят следва да заплати на изпълнителя за извършените от него довършителни работи еднократно сумата в размер на 30000,00 лв., която възложителят заплаща на изпълнителя в момента на подписването на договора, който служи за разписка за получената сума.

По делото са представени разписки от 10.01.2009 г., 11.01.2010 г., 05.01.2011 г., 09.01.2012 г., 07.01.2013 г. и 05.01.2014 г., в първите пет от които И.Ц. Й. в качеството му на управител и представляващ „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД се е подписал, че е получил от собственика на гореописания обект Н. Д. сума от по 1000 лева за всяка календарна година за поддръжката на общите части на сградата, в която се намира Студио С 2 и за извършване на текущи неотложни ремонтни и възстановителни дейности в

сградата, наложени от амортизирането и овехтяването на същата, като в последната разписка от 05.01.2014 г. е получил сумата в размер на 5000,00 лв. за поддръжката на общите части на сградата и за извършване на текущи неотложни ремонтни и възстановителни дейности в сградата през календарните 2014-2018 г., наложени от амортизирането и овехтяването на същата.

От показанията на свидетеля И.Ц. Й., за който се установява че има съдебни и изпълнителни дела с ищеца по делото, и при отчитане на възможната им заинтересованост - [чл. 172 ГПК](#), се установява, че познава Н. Д. като купувач на студио в парк- хотел „Айсберг“. Свидетелят Й. строил процесната сграда, която се намирала в курортен комплекс „Боровец“, бил инвеститор в нея и продавал апартаменти в хотел „Айсберг“, с бивше име „Кокиче“, понастоящем парк-хотел „Айсберг“. Започнал да строи сградата през 2007 г., а впоследствие започнал да продава апартаменти, някои от които продавал „на зелено“, някои на „груб строеж“, а някои продал след като сградата била завършена. Спомня си, че продал студиото на г-н Д. по време на изграждането на сградата, когато тя била във фаза на „груб строеж“. Спомня си, че през м. април 2009 г. взел разрешение за ползване, а през 2008 г. сградата била в груб строеж – зидариите били направени, а след това всичко друго се изпълнявало на втори етап – довършителните работи. Довършителните работи на цялата сграда се заплащали от „Търговска къща Й.“. Фирмата като инвеститор и като продавач направила всички разходи по тези работи. С част от собствениците свидетелят сключил отделен договор за довършителни работи, за които му били платени допълнително средства. От всеки, от който св.Й. събирал пари, включително и от г-н Д., той ги влагал в неговия апартамент, в неговото студио, за извършване на довършителните работи. Тези средства включвали всички довършителни работи на студиото, като се тръгнело от грубия строеж, с инсталации, замазка, дограми, плочки. Свидетелят не може да си спомни с точност с оглед изминалия период от време колко пари е взел, но може да ги сметне, като сочи, че за 30 кв. м. довършителни работи по 500 евро е взел 15 000 евро, приблизително. Толкова стрували довършителните работи за студиото на Д.. Св. заявява, че когато бил издаден акт 16 св. привел имота в състояние изцяло завършено с всичко до ключ, с всичко оборудвано, с ламинати, с тоалетни, огледала, радиатори, и пр. Св. Й. заявява, че поддръжката на студиото в периода, в който се извършвали

довършителните работи, обхващал два етапа: единият етап включвал изграждането и вкарването в експлоатация на сградата, а вторият етап била поддръжката на сградата, в течение на ползването от клиентите. В първия етап свидетелят се занимавал със строителни дейности изцяло - изпълнявал, довършвал, строил и завършил сградата, слагал врати и прозорци. След това след 2009 г. свидетелят се занимавал с поддръжката на сградата от общ характер – облицовка, фасади, бордюри, асансьори, инсталации, бойлери, вентилации. Сочил, че по-големите неотложни ремонти, които са извършвани от 2009-2018 г. се изразявали в смяна на две фасади, цели на сградата от травертина, тъй като не били съобразени с атмосферните условия и започнали да падат камъните, които били лепени и съответно се свалили целите фасади. Св. поръчал конструкции от Германия, където отишли доста пари, част от камъните се повредили, но се направили фасадите. Друг по-голям ремонт, който бил извършен било преобоядисване на цялата сграда, защото тя била с много дървения, много дървени обшивки, парапети и цели панела били почерняли, понеже според атмосферните условия не били пригодени и св. купувал лакове, специални финландски, с покритие. За всичките тези ремонти свидетелят събирал средства от собствениците и сам давал свои средства. С тези средства и със средства на свидетеля били направени по-големите ремонти. За осъществяването на тези ремонти, св. Й. взимал също пари от г-н Д., и от всички собственици, за да поддържа сградата. Сочил, че събирал от собствениците една сума, която била приблизително равна за студио и с тези пари, които събирал един път, правил общия ремонт. Тогава още нямало етажна собственост, поради което свидетелят като инвеститор и строител, и едновременно с това оперирал част от сградата като хотел, събирал средства от собствениците. Откакто построил сградата от 2009 г. до 2018 г. свидетелят събирал по 1000 лв. на година за неотложните работи. Г-н Д. плащал по 1000 лв. на година и един път 5000 лв., с които предплатил за няколко години напред за поддръжка на сградата. Св. Й. сочил, че нотариалните актове за продажба били типови, стандартни за всичките купувачи, изготвени от адвокатите и първоначално това било крайната цена, която включвала абсолютно всичко и „груб строеж“ и довършителни работи, т.е. цената по нотариалния акт, включвала всичко до завършване на сградата. Но впоследствие през 2008 г. дошла световната икономическа криза. Тогава настъпили страшно много фалити и много сгради останали nedovършени.

Това наложило, да се направят индивидуални договори с много от хората, както и да бъдат проведени разговори дали собствениците са склонни да дадат допълнително пари за довършване на сградата, защото имало опасност сградата да остане недовършена. Това щяло да нанесе вреди на всички – както на собствениците, така и на свидетеля. По този повод свидетелят провел разговори с една голяма част от собствениците да инвестират допълнително пари в сградата, за да успеят да я завършат.

От приетото заключение на съдебно-техническа експертиза, се установява, че процесното Студио № 2 се намира в хотел „Айсберг“, въведен в експлоатация с издадено Разрешение за ползване на 27.03.2009 г. Сградата се намира в началото на к.к. „Боровец“ и на около един километър от централната част на комплекса и ски зоната с лифт. Хотелът бил изцяло завършен и функциониращ по предназначение, като в двора са обособени и места за паркиране с изграден дървен навес над всички. Процесното студио се намира на първи надпартерен етаж в сградата. Към момента на извършения от вещото лице оглед Студио № 2 е напълно годно за ползване по предназначение и в много добро състояние. Вещото лице е посочило, че увеличената стойност на имота е определена като разлика в пазарната цена при извършени подобрения и без тях, като за привеждане на увеличената стойност към днешна дата е приложен процент на амортизация. Вещото лице е дало заключение, че като видове СМР, изпълнените на място в студиото, отговарят на заложените в сключения договор за изработка, представен по делото. Вещото лице е посочило количествата изпълнени СМР, определени на база направени измервания на място по време на огледа. Стойността на извършените СМР за довършване на процесното Студио № 2 е в размер на 20141,14 лв. В резултат на изпълнените СМР, стойността на сумата, с която се е увеличила стойността на имота, е както следва: към 2009 г. 30 488,00 лв., към 2023 г. – 42 364,00 лв. В резултат на извършените довършителни работи след придобиване на имота от Н. Д. на 01.10.2008 г., пазарната стойност на самостоятелния обект към момента на изготвяне на експертизата е 90 442,00 лв., а стойността на резултата от извършените в студиото довършителни работи е 42 364,00 лв. Вещото лице дава заключение, че довършителните работи са извършени в периода след закупуване от ответника на жилището през 2008 г. до въвеждане в експлоатация на сградата на 27.03.2009 г.

В производството е прието заключение на тройна съдебно – оценителна

експертиза, която е отговорила на задачите след като е извършила оглед на процесния имот и се е запознала с материалите по делото, както и с приложени материали от РДНСК и изпълнителното дело № 20229270400735 по описа на ЧСИ С.Л.. Вещите лица са дали заключение, че процесният имот представлява СТУДИО № 2 с адрес гр. Самоков, к.к. „Боровец“, апартаментен хотел „Кокиче“ /сега хотел „Айсберг“/, ет. 1, ап. С 2 със застроена площ от 32, 75 кв.м., съгласно КККР обекта е с идентификатор 65231.919.144.4.10, състоящ се от дневна- спалня с кухненска ниша и място за хранене, баня с тоалетна, антре и открита тераса. Процесното студио се намира на първи надпартерен етаж в сградата, като коридорът на етажа е завършен с настилка от гранитогрес /гранитни плочи, стени с крайно покритие от релефни тапети и окачен таван от гипсокартон с крайно покритие латекс. От външна страна на студиото е направена предстенна обшивка от гипсокартон; обособена е ревизионна шахта за жилището, в която са монтирани водомери и топломери. По време на огледа вещите лица са констатирани деформация на предстенната обшивка от гипсокартон по цялата западна стена на ателието, изразяваща се в пукнатини между фугите, загуба на равнинност и отлепяне от основата на стената; тапетът е скъсан. Вещите лица са описали в Таблица № 1 количествата изпълнени СМР в имота на база направени измервания на място по време на огледа, които отговарят на заложените в сключения Договор за изработка. Посочили са, че според Акт 15 изпълнените СМР са в съответствие с одобрените работни проекти и нормативните изисквания за такъв вид обекти, като няма неизвършени, недовършени и недобре извършени видове работи. Стойността на извършените СМР в процесното студио, изпълнени след фаза „груб строеж“ за неговото довършване и привеждането му във вид годен за експлоатация към 2009 г. е в размер на 17400,00 лв., а стойността на тези извършени СМР след вземане предвид физическата амортизация към 2023 г. е в размер на 19400,00 лв. В резултат на изпълнените СМР стойността на сумата, с която се е увеличила стойността на имота е, както следва: към 2009 г. – 24200,00 лв., а към 2023 г. – 28700,00 лв. Пазарната стойност на имота, към момента на огледа е в размер на 89500,00 лв., а пазарната стойност на имота без стойността на подобренията, към момента би бил в размер на 60800,00 лв. Вещите лица заключават, че довършителните работи са извършени в периода след закупуването на студиото през 2008 г. до въвеждане на сградата в експлоатация на 27.03.2009

г.

Другите събрани по делото доказателства съдът намира за неотносими, поради което не обсъжда.

При така приетата за установена фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Предявени са субективно и обективно съединени отрицателни установителни иски с правно основание чл. 124, ал.1, вр. [чл. 464, ал. 1 ГПК](#). В производството по предявен отрицателен установителен иск ищецът следва да докаже обстоятелствата, от които произтича правния му интерес, а ответникът следва да установи обстоятелствата, от които произтича неговото право.

Съгласно разпоредбата на чл. 464, ал. 1 ГПК, всеки от вискателите може да оспори съществуването на вземането на друг кредитор, а предявяването на иска спира предаването на сумата, определена за кредитора с оспорено вземане. По силата на чл. 464, ал. 2 искът може да бъде основан на факти, които предхождат приключването на съдебното дирене в производството, по което е издадено изпълнителното основание. По този иск вискателят може да се позове на всякакви обстоятелства, които изключват, унищожават, или погасяват оспорваното притезание, като искът се предявява срещу длъжника и привидния кредитор.

В производство с предмет претенция с правна квалификация [чл. 464, ал. 1 ГПК](#) ищецът следва да докаже съществуването на вземането си, предмет на съответното изпълнително производство и обстоятелството, че оспореното вземане на другия кредитор създава пречки за пълното или частично удовлетворяване на собственото му вземане. Същевременно ответникът е този, който следва да установи при условията на пълно и главно доказване съществуването на оспорваното вземане, при което той следва да докаже всички обстоятелства, от които произтича твърдяното и оспорвано от ищеца право. Това следва от обстоятелството, че отхвърления отрицателен установителен иск се приравнява на уважен положителен установителен иск на ответника, съответно уважаването на отрицателния иск се приравнява на отхвърлен положителен такъв на ответника.

Според формираната трайна съдебна практика на върховната инстанция, предвидената в [чл. 464, ал. 1 ГПК](#) защита на вискателя възниква

от момента на присъединяването му, тъй като присъединеният се вискател има същите права в изпълнителното производство, каквито има първоначалния вискател, и извършените до присъединяването изпълнителни действия ползват и присъединения се вискател /[чл. 457, ал. 1 ГПК](#)/. С присъединяването на вискателя възниква задължението на съдебния изпълнител да разпредели постъпленията по делото, съобразно реда за удовлетворяване по [чл. 460 ГПК](#), поради което от този момент всеки от първоначалните вискатели има интерес да оспори вземането му /определение № 75 от 28.02.2022 г. по ч. гр. д. № 321/2022 г., на ВКС III г.о., определение № 756/22.12.2011 г. по ч. г. д. № 641/ 2011 г. на ВКС, IV г. о.; определение № 159 от 31.03.2009 г. по ч. гр. д. № 1930/2008 г., на ВКС, I г. о. и др./. Защитното средство на конкуриращия кредитор е отрицателния установителен иск, като без тази възможност истинският кредитор не би могъл да противодейства и охрани правата си в хипотеза на привиден кредитор, чието вземане е установено с решение в резултат на симулативен процес, респективно срещу немърливо процесуално поведение на длъжник, довело до преклудирание на предвидените в закона възможности за неговата защита. Оспорването може да касае както основанията на вземането на кредитора, така и привилегиата, доколкото последната поставя вискателите в конкуренция при разпределението на получените в изпълнителното производство суми /виж [определение № 464/01.11.2016 по т. д. № 553/2016](#) г., на ВКС, I т.о./. Същевременно реализирането на защитата на първоначалния вискател чрез предявяването на иска за оспорване вземането на присъединения такъв извън предвидения в нормата на [чл. 464, ал. 1 ГПК](#) едномесечен срок от разпределението не рефлектира върху неговата допустимост, като отрицателният установителен иск е допустим, независимо дали е предявен в този срок или извън него, ако събраните в изпълнителното производство суми не са предадени на вискателя въз основа на извършеното от съдебния изпълнител разпределение /определение № 123 от 19.03.2018 г. по ч. гр. д. № 668/2018 г., на ВКС, III г. о. /.

В случая предявените отрицателни установителни иски са допустими, поради което подлежат на разглеждане по същество. Установено се, че по молба на „Първа инвестиционна банка“ АД е образувано изпълнително дело № 201188640400117, по описа на ЧСИ В.Н., рег. № 864 на КЧСИ с район на действие СОС за вземания на Банката срещу „А и Л К.“ ООД /н/, като от

представените писмени доказателства е установена активната легитимация на „ПИБ“ АД по предявените отрицателни установителни иски. Не е спорно също, че в изпълнителното производство на основание [чл. 456 ГПК](#) се е присъединил като вискател Н. Г. Д., въз основа на изпълнителен лист от 24.09.2019 г., издаден по т. д. № 57/2019 г. от Окръжен съд Перник, за вземания срещу длъжника в изпълнението за подобрения и необходими разноси за сумата в общ размер на 54 717,74 лева. Установено е, че с протокол от 16.09.2022 г. съдебният изпълнител е извършил разпределение на получените при публичната продажба на недвижимия имот суми, а исковите са предявени на 14.10.2022 г., т. е. в едномесечния срок, предвиден в [чл. 464, ал. 1 ГПК](#). Няма данни сумата да е предадена фактически на присъединения вискател. Следователно претенциите са предявени в срока, предвиден в [чл. 464, ал. 1 ГПК](#), като е налице висящо изпълнително производство, в рамките на което е извършено разпределение по [чл. 460 ГПК](#). Налице е правен интерес за ищеца от оспорване на вземането на присъединения кредитор Н. Д. за необходими и полезни разноси в рамките на изпълнителното производство, тъй като това вземане е включено в разпределението за удовлетворяване преди вземанията на ипотекарния кредитор Банката – ищец, съгласно чл. 177, ал. 1 ГПК.

Правилото на [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) е създадено с цел избягване на неоснователно обогатяване във вреда на трето лице, което е собственик на ипотекиран имот, но не е лично отговорно за дълга. Съгласно цитираната разпоредба, ако собственикът на продадения ипотекиран имот не е лично задължен, той има право да получи от цената на имота преди ипотекарните кредитори необходимите разноси, които е направил за имота, както и увеличението на стойността му, което се дължи на негови полезни разноси. В правната теория и съдебна практика се приема, че приложението на тази норма е възможно само в хипотезата, когато е започнало принудително изпълнение и то е насочено към ипотекирания имот, собственост на това трето лице. Този извод следва от факта, че вземането може да се реализира единствено от цената на имота, което предполага предприемане на изпълнителни действия, насочени към имота. С цитираната норма е създадена привилегия в полза на собственика на имота пред ипотекарните кредитори, тъй като третото лице получава вземането си от цената на имота преди тези кредитори. Съществуването на тази привилегия обосновава извод, че

разпоредбата на [чл. 177, ал. 1 ГПК](#) е приложима само доколкото е започнало принудително изпълнение, защото само в такава хипотеза се поставя въпрос за привилегирани вземания. Т.е. макар да липсва изричен законов текст, правилото на чл. 177, ал. 1 ГПК намира приложение единствено в производствата по индивидуално принудително изпълнение. В този смисъл е разрешението, дадено в решение № 60167 от 30.07.2021 г. по т. д ело № 2314/2019 г. на ВКС, съгласно което вземането на ищеца за извършените от него полезни разноски след придобиването на ипотекирания от длъжника недвижим имот възниква при продажбата му в рамките на индивидуалното изпълнително производство за удовлетворяване на ипотекарния кредитор и подлежи на привилегировано удовлетворяване в същото това производство от цената, получена при продажбата на имота. При това положение той няма вземане срещу длъжника за увеличената стойност на имота, което да може да се реализира в производството по несъстоятелност. Правата си по [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) собственикът на ипотекирания имот следва да упражни в отделно исково производство, което би било допустимо, вкл. по аргумент от [чл. 637, ал. 6, т. 3 ТЗ](#) – след като спорът за парично вземане, обезпечено с имущество на трети лица, може да се предяви за разрешаване пред съда по общия ред, т. е. отделно и независимо от откритото производство по несъстоятелност срещу длъжника, на още по-голямо основание спорът, породен в резултат на осъществено принудително изпълнение по такъв иск върху имущество, което се намира извън масата по несъстоятелността, е допустимо да бъде предявен по същия ред. След като вземането по [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) по закон подлежи на удовлетворяване в производство по индивидуално принудително изпълнение от цената на ипотекирания имот, то същото не следва да бъде приемано в производството по несъстоятелност. Приоритетното вземане, на основание [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#), възниква само след проведена успешно публична продажба и получена цена от същата, като сочената разпоредба изрично визира упражнимо право при вече „продаден“ ипотекиран имот. С оглед на приетото, че вземането по [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) възниква при продажбата на имота в рамките на индивидуално принудително изпълнение за удовлетворяване на ипотекарния кредитор, са неоснователни възраженията на ищеца за погасяване на вземането на ответника за подобрения и необходими разноски на основание чл. 739, ал. 1 ТЗ поради непредявяване му в сроковете по чл. 685 и чл. 688 ТЗ в производството по несъстоятелност на „А и Л К.“ ООД /н/,

както и поради неупражняване на правото в установения от закона давностен срок.

Следва да се посочи, че след като собственикът на ипотекирания имот не е лично задължен по обезпеченото вземане, не е справедливо увеличението на стойността на имота в резултат на направените от него полезни разноски да послужи за удовлетворяване на ипотекарния кредитор – ако собственикът бе изразходвал същите средства за придобиване на други активи, последните не биха послужили за удовлетворяване на кредитора, а ако длъжникът бе сторил тези разходи, придобитото би се обхващало от общата отговорност на длъжника по [чл. 133 ЗЗД](#). Доколкото обаче ипотечното право се разпростира върху целия имот, независимо от неговите изменения /по вид и/или стойност/, при публичната продажба кредиторът би имал право да се удовлетвори и за сметка на тази част от получената по-висока цена. За да изключи този несправедлив резултат, [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) постановява, че дължащото се на полезните разноски превишение на получената при продажбата цена над цената, която би била получена при липсата на подобрения, не може да бъде използвано за удовлетворяване на ипотекарния кредитор. Това важи и за разноските, направени за запазването на имота – ако такива разноски не се извършат, обезпечението би погинало /би се обезценило/; в тези случаи необходимите разноски обслужват интереса и на кредитора, а не само на собственика на имота, но доколкото последният не е лично задължен по обезпеченото вземане, интересът на кредитора следва да отстъпи пред този на собственика. Следователно посочената привилегия се основава на принципа за неоснователното обогатяване и евентуалното ѝ уважаване позволява на собственика, обезпечил чуждо вземане със собствен имот, като привилегирован кредитор да си възстанови средствата, които е вложил за подобрения, вследствие на които стойността на имота се е увеличила. Дали собственикът на ипотекирания за чужд дълг имот е добросъвестен и дали му е било признато право на задържане, в хипотезата на чл. 177, ал. 1 ЗЗД е без правно значение. В случая нормите на [чл. 71 и сл. ЗС](#), които уреждат правата на владелеца във връзка със запазването и подобряването на чужда вещ, не намират приложение, поради което правата по [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#) има както този, който е знаел, че придобива ипотекиран имот, така и този, който сам е учредил ипотека за чужд дълг върху собствения си имот.

Установено е по делото, че ответното търговско дружество „А и Л К.“

ООД – в несъстоятелност /с предишно наименование „ТЪРГОВСКА КЪЩА Й.“ ЕООД/ е обезпечило вземания на Банката - ищец по договор за кредит от 30.05.2007 г. чрез учредяване на договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор 65231.919.144, находящ се в к.к. Боровец, гр. Самоков, както и върху правото на строеж за построяване в имота на сграда, представляваща Апартаментен хотел, в т.ч. за построяване на процесното Студио № 2, находящо се на първи хотелски етаж в сградата. Несъмнено е, че учредената договорна ипотека е разпростряла действието си и върху построената сграда и самостоятелните обекти в нея. След построяване на сградата във фаза „груб строеж“, процесното студио е било прехвърлено на ответника с договор за покупко- продажба на 01.10.2008 г. Видно от събраните доказателства ответникът Д. не е лично задължен по договора за кредит, а задължено лице е ответното търговско дружество. Тъй като ипотеката следва имота и кредитора може да се удовлетвори от ипотекирания имот независимо чия собственост е, съгласно [чл. 173, ал. 1 ЗЗД](#), то ипотекарният кредитор безспорно ще се удовлетвори и от подобренията в ипотекирания имот /арг. [чл. 177, ал. 1 ЗЗД](#)/.

Ответникът Н. Г. Д. се е легитимирал като кредитор на длъжника в изпълнителното производство въз основа на постановено неприсъствено решение на Окръжен съд Перник, с което ответникът „А и Л К.“ ООД е осъден да заплати сумата 30000,00 лева, представляваща увеличената стойност вследствие на извършени в периода 20.10.2008 г. – 31.03.2009 г. подобрения и сумата от 10000,00 лв., представляваща необходими разноски за поддържане на недвижимия имот, представляващ Студио С 2, с адрес к. к. Боровец, ап. хотел „Кокиче“, ет. 1, ап. С 2. Видно от приложеното търговско дело на ОС-Перник и мотивите към съдебното решение, в това производство не са събрани доказателства за действителното осъществяване на подобренията и необходимите разноски, нито за тяхната стойност. Ищецът не е бил страна в исковото производство пред Окръжен съд Перник, поради което той не е адресат на силата на пресъдено нещо на постановеното съдебно решение и повдигнатият от него спор пред настоящата инстанция за съществуването на присъдените с това решение вземания не касае недопустимо по смисъла на [чл. 299, ал. 1 ГПК](#) пререшаване на въпроса относно тях, а разрешаването на този спор с негово участие /арг. и чл. 464, ал. 2 ГПК/.

От събраните в настоящото производство писмени и гласни доказателства, обсъдени поотделно и в своята съвкупност, както и от заключенията на основната и повторна тройна съдебно – техническа експертиза се установява по несъмнен начин, че ответникът Н. Д. след придобиване на процесното Студио № 2 във фаза „груб строеж“ на 01.10.2008 г. е извършил най – късно до 27.03.2009 г. /когато процесната сграда е приета с Разрешение за ползване № ДК-07-Сф-14/27.03.2009 г./ твърдените СМР в закупения недвижим имот. При работата си вещите лица по СТЕ и повторната тройна експертиза са направили оглед на имота и са установили, че към момента на огледа са налични описаните от свидетеля Й. и посочени в договора за изработка от 20.10.2008 г. довършителни работи. Писмените и гласни доказателства, както и двете заключения на СТЕ обсъдени в съвкупност, налагат несъмнения извод, че в посочения период, са извършени подобрения съобразно посочените от вещите лица стойности на СМР. Съдът приема за достоверни показанията на свидетеля И. Й., тъй като, преценени с всички други събрани по делото доказателства - арт. чл. 172 ГПК, те не са вътрешно противоречиви, житейски логични са, потвърждават се от останалите събрани по делото доказателства, като субективните възприятия на свидетеля относно факта на извършените СМР за довършване на сградата, включая процесното студио, както и за привеждането му в годен за ползване вид, са непосредствени. Установено е, че свидетеля е страна по съдебни и изпълнителни дела с ищеца, но установените от свидетеля правнорелевантни обстоятелства, се подкрепят от останалите събрани по делото доказателства, в т. ч. от заключенията на СТЕ. Свидетелят няма родствена или друга връзка с ответника, като показанията му са дадени под страх от наказателна отговорност и с ясното предупреждение, че за лъжесвидетелстване същият може да понесе наказателна отговорност. В този смисъл не може да бъде отхвърлено кредитиране на показанията на този свидетел и същите да бъдат счестени за недостоверни. Установено е, че закупеният от ответника имот е бил в незавършен вид - в състояние „груб строеж“ по см. на [чл. 181, ал.2 ЗУТ](#) според отразеното в нотариалния акт за покупко- продажба . Свидетелят Й. свидетелства също, че имота е бил закупен на груб строеж, което е наложило извършване на СМР за привеждането му в състояние, годно за ползване - замазка, инсталации, всичко до „ключ“. Няма съмнение, че Банката не е била страна по представения от ответника договор за изработка от 20.10.2008 г., с

който са възложени процесните довършителни работи, поради което този документ, който е оспорен от ищеца, не може да му бъде противопоставен. По смисъла на чл. 181 ГПК той има достоверна дата на съставяне, съответстваща на най- ранния момент, в който несъмнено е бил наличен. Този безспорен момент, в който документа е бил съставен е исквата молба, депозирана пред ОС Перник, към която договорът е бил приложен. От неоспорените заключения на допуснатите съдебно – технически експертизи обаче несъмнено е установено извършването на посочените в договора за изработка от 20.10.2008 г. СМР и периода на тяхното осъществяване –м. октомври 2008 г. - м. март 2009 г., т. е. несъмнено е установено наличието на подобренията, който фактически извод се потвърждава и от събраните гласни доказателства. Предмет на доказване при приложение на привилегията за вземанията за необходими разноси и подобрения спрямо вземането на ипотекарния кредитор, е съществуването на твърдените подобрения, кой ги е извършил, респ. е възложил извършването, като извън предмета на делото се явяват договорните отношения между възложител и изпълнител на СМР и въпросът дали е било налице реално плащане по този договор. Това е така, тъй като установяването на вземането е не спрямо страната по договора за изработка, а спрямо третото лице, което във всички случаи ще се удовлетвори от цената на подобрения имот след подобрителя, след като подобренията са налични и тяхната стойност е определена от вещо лице /определение № 60433 от 9.12.2021 г. на ВКС по гр. д. № 2560/2021 г./. При съобразяване, както на писмените доказателства, така и на свидетелските показания и на двете заключения на СТЕ в съвкупност, се установява, че в имота са извършени процесните подобрения съобразно посочените от вещото лице стойности на СМР, възложени за изпълнение от ответника. Всички строителни работи, които вещите лица от тройната експертиза са включили в таблица № 1 от заключението, представляват подобрения, които са увеличили стойността на закупеното от ответника жилище. В тази част тройната експертиза не е оспорена от никоя от страните по делото и настоящата инстанция я възприема. За увеличената стойност на имота следва да се изхожда от заключението по задача 4 на тройната съдебно – техническа експертиза, изпълнена от вещите лица Б., Ц. и С., според което заключение увеличената стойност вследствие на извършените в недвижимия имот подобрения е в размер на 28700,00 лв. Вещите лица от тройната експертиза са работили не

само въз основа на първоначално представените по делото документи, но и на приложените по – късно материали от РДНСК и преписката по изпълнителното дело, както и са извършили оглед на имота и са констатирали възложените от ответника - собственик СМР. Експертизата в посочената част е компетентно изготвена, обоснована, и почива на извършен сериозен анализ на редица фактори от значение при определяне стойността на подобренията, като е съобразен процента на амортизация на сградата, както и местоположението на обекта /в близост до кабинкова лифтова станция в зона с напълно изградена инфраструктура/. Тъй като вещите лица притежават специални знания, в тяхната компетентност е да определят стойността на подобренията при използване на един или повече от един метод и да формират самостоятелни изводи по поставените въпроси. По възложеното от настоящата инстанция заключение на тройната експертиза, не е имало разногласия между вещите лица и за използвания метод вещите лица са се обосновали, поради което съдът кредитира заключението в тази част. Следва да се посочи, че така определения размер на стойността на подобренията се доближава в значителна степен също така до този, който е присъден в производството по т. дело №57/2019 г. по описа на Пернишки окръжен съд. Ответникът като собственик на ипотекирания имот може да получи единствено необходимите разноски за поддържане на имота и полезните разноски за увеличаване на стойността му, съгласно чл. 177, ал. 1 ГПК, но не може да получи и стойността на подобренията, която, ако е до размера на обезпеченото вземане, ще бъде получена от кредитора.

По делото е установено, че ответникът Н. Д. е извършил и необходими разноски за съхранение и поддържане на недвижимата вещ. Необходимите разноски са свързаните с неотложни /аварийни/ ремонтни дейности за поддържането и/или възстановяването на имота, предизвикани от непредвидено, неочаквано събитие или свързани с необходимостта от текущи или основни ремонтни дейности, наложени от износване и овехтяване на сградата, като чрез тях се цели привеждане на имота в състояние, годно за ползване. Такива са твърдените от ответната страна разноски, като ремонт на ВиК и ел. инсталация, на поддръжката на локалната топлофикационна инсталация и асансьорите, подмяна на настилки и фасадната облицовка на сградата, подмяна на тапети и дефектирали врати, прозорци и др. Извършването на тези дейности се установява от събраните гласни

доказателства чрез разпита на св. Й., който е установил тяхното извършване, наложителност за запазването на вещта, както и техния размер, който кореспондира на представените и неоспорени по делото разписки за заплатени от ответника суми за периода 2009 г.-2018 г. При необходимите разноси, изразходвани за запазване на вещта, се присъждат действително изразходваните средства, като в случая обстоятелството, че ответникът е предплащал тези разноси за съответната календарна година не е основание да се откаже тяхното присъждане. Същевременно разноските са дадени за подобряване на състоянието на вещта като цяло и несъмнено обслужват интереса на ипотекарния кредитор, тъй като без извършването на тези разноси, обезпечения недвижим имот би погинал, респ. би се обезценил.

По изложените съображения, следва да се приеме, че ответника Н. Д. е доказал извършването на полезни и необходими разноси в общ размер на 38 700, 00 лв. Следователно предявения от „ПИБ“ АД отрицателен установителен иск за установяване несъществуването на вземания на Н. Г. Д. по изпълнителен лист от 24.09.2019 г., издаден по т. дело № 57/2019 г. по описа на Окръжен съд Перник се явява основателен, за сумата от 1300,00 лв., представляваща увеличената стойност вследствие на извършени подобрения в процесното Студио № 2, находящо се в к.к. „Боровец“, в апартаментен хотел „Кокиче“ /сега хотел „Айсберг“/, ет. 1, ап. С 2, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 24.06.2019 г. до окончателното плащане на сумата и разноси в размер на 52,22 лв. В останалата част исковете за установяване несъществуването на вземанията на присъединения възискател, обективирани в изпълнителен лист от 24.09.2019 г., издаден по т. дело № 57/2019 г. по описа на Окръжен съд Перник за сумата 28700,00 лв., представляваща увеличената стойност вследствие на извършени подобрения в недвижимия имот и за сумата от 10000,00 лв., представляваща стойността на сторени необходими разноси, ведно със законната лихва върху сумите от 24.06.2019 г. до окончателното плащане, както и разноси в размер на 1554,41 лв., следва да бъдат отхвърлени, като неоснователни.

При този изход на спора, на основание [чл. 78, ал. 1 ГПК](#) на ищеца се дължат разноси съобразно уважената част от исковете в общ размер на 186,50 лв. за държавна такса, възнаграждения за вещи лица и юрисконсултско възнаграждение съгласно представен списък по чл. 80 ГПК.

На основание [чл. 78, ал. 3 ГПК](#) на ответника Н. Г. Д. се дължат разноски съобразно отхвърлената част от исковете в размер на 241,87 лв. за възнаграждение за вещо лице. На основание чл. 38, ал. 2 ЗА в полза на адв. К.Т.М., следва да се присъди адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред СГС в размер на сумата от 3849,22 лв., съгласно чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1/9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Водим от горното Софийският градски съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. [чл. 464 ГПК](#), предявени от „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ ЕАД, ЕИК 831094393, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. **** против Н. Г. Д., ЕГН *****, с адрес гр. София, ж.к. Младост 1 А, бл. ****– ипотекарен длъжник и присъединен взыскател и „А и Л К.“ ООД – в несъстоятелност, ЕИК ****– длъжник по изпълнително дело № 20229270400735 по описа на ЧСИ С.Л., рег. № 927 на КЧСИ с район на действие СОС, че в полза на Н. Г. Д. НЕ СЪЩЕСТВУВА вземане в размер на 1300,00 лв., представляваща увеличената стойност вследствие на извършени полезни разноски /подобрения/, в недвижим имот, представляващ Студио №2, с идентификатор 65231.919.144.4.10, находящо се в к.к. Боровец, ап. хотел ****, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 24.06.2019 г. до окончателното плащане и разноски в размер на 52,22 лв., обективирани в изпълнителен лист от 24.09.2019 г., издаден по т. дело № 57/2019 г. по описа на Окържен съд Перник, за които взамения са разпределени на ответника Н. Д. суми на основание чл. 177, ал. 1 ЗЗД с протокол от 16.09.2022 г. по изп. дело № 20229270400735 по описа на ЧСИ С.Л., рег. № 927 на КЧСИ с район на действие СОС.

ОТХВЪРЛЯ предявените от „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ ЕАД, ЕИК 831094393, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. ****, против Н. Г. Д., ЕГН *****, с адрес гр. София, ж.к. Младост 1 А, бл. ****– ипотекарен длъжник и присъединен взыскател и „А и Л К.“ ООД – в несъстоятелност, ЕИК ****– длъжник по изпълнително дело № 20229270400735 по описа на ЧСИ С.Л., рег. № 927 на КЧСИ с район на

действие СОС отрицателни установителни искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 464 ГПК, за установяване несъществуване на вземания в полза на Н. Г. Д. в размер на 28700,00 лв., представляваща стойността на полезни разноси, с които е увеличена стойността на гореописания недвижим имот и в размер на 10000,00 лв., представляваща сторени необходими разноси, ведно със законната лихва върху сумите от 24.06.2019 г. до окончателното им заплащане и разноси в размер на 1554,41 лв., които вземания са обективирани в изпълнителен лист от 24.09.2019 г., издаден по т. дело № 57/2019 г. по описа на Окържен съд Перник, за които вземания са разпределени на ответника Н. Д. суми на основание чл. 177, ал. 1 ЗЗД с протокол от 16.09.2022 г. по изп. дело № 20229270400735 по описа на ЧСИ С.Л., рег. № 927 на КЧСИ с район на действие СОС.

ОСЪЖДА Н. Г. Д., ЕГН *****, и „А и Л К.“ ООД – в несъстоятелност, ЕИК **** да заплатят на „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ ЕАД, ЕИК 831094393, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата 186,50 лв. /сто осемдесет и шест лева и петдесет ст./, представляваща разноси по делото.

ОСЪЖДА „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ ЕАД, ЕИК 831094393, да заплати на Н. Г. Д., ЕГН *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК направените разноси пред СГС в размер на 241,87 лв. /двеста четиридесет и един лева и осмедесет и седем ст./.

ОСЪЖДА „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ ЕАД, ЕИК 831094393, да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, вр. чл. 38, ал. 2 ЗА, на адв. К.Т.М., САК, с адрес бул. **** сумата 3849,22 лв. /три хиляди осемстотин четиридесет и девет лева и двадесет и две ст./, представляваща разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския апелативен съд в двуседмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

Съдия при Софийски градски съд: _____