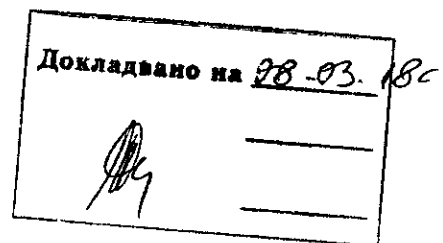




ЧРЕЗ
ОКРЪЖЕН СЪД - ХАСКОВО
ТЪРГОВСКО ОТДЕЛЕНИЕ
т.д. № 42/2013г. /несъстоятелност/

ДО
АПЕЛАТИВЕН СЪД - ПЛОВДИВ

ЖАЛБА



От
„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Възраждане“, ул. „СВЕТА СОФИЯ“ № 5, вписана в ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР ПРИ АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА С ЕИК 000694959,

ПЕНСИОННО-ОСИГУРИТЕЛНО ДРУЖЕСТВО АЛИАНС
БЪЛГАРИЯ, ЕИК 121050885, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Красно село“, ул. „Дамян Груев“ № 42,

и
ХРИСТОС АЛЕКСАНДРОС КАЦАНИС, ЛНЧ 100484315, с адрес в Р България – гр. София, кв. Бъкстон, ул. „Иван Сусанин“ № 39, вх.1, ет.3, ап.8

Всички действащи чрез пълномощника си АДВОКАТ АЛЕКСАНДЪР ИВАЙЛОВ ТОНЕВ – СОФИЙСКА АДВОКАТСКА КОЛЕГИЯ
СЪДЕБЕН АДРЕС: ГР. СОФИЯ, БУЛ. „ВИТОША“ № 81, ЕТ.3 /НАДПАРТЕРЕН/, АП. 10/ЧРЕЗ АДВ. АЛЕКСАНДЪР ТОНЕВ/, ТЕЛ. 02/980 09 04

Срещу: Определение № 65 от 23.02.2018г., постановено от Хасковски окръжен съд, ГК по т.д.№ 42/2013г., обявено в Търговския регистър на 23.02.2018г.

Правно основание: чл.729, ал.3 ТЗ

УВАЖАЕМИ АПЕЛАТИВНИ СЪДИИ,

Обжалвам пред вас в срок Определение № 65 от 23.02.2018г., постановено от Хасковски окръжен съд, ГК по т.д.№ 42/2013г., обявено в Търговския регистър на 23.02.2018г.

Считам същото за неправилно и незаконосъобразно **в частта**, с която съдът е изменил изготвената от синдика на „ЕРАТО ХОЛДИНГ“ АД/н./ частична сметка за разпределение № 2 на сумата от 858 377,25 лева, приемайки че въпросната сума е получена от осребряване на имущество, което не се обхващало от учредената в полза на доверителя ми „ОББ“ АД като довереник на облигационерите по обезпечен облигационен заем договорна ипотека (учредена с Нотариален акт № 178, том III, рег. № 6486, дело № 489 от 2006г. на нотариус Капка Войнска, вписан с рег. № 352 в регистъра на

НК, с район на действие – съдебен район на Районен съд – Хасково, който акт е вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията – гр. Хасково с Вх.рег. № 4895 от 03.08.2006г., Акт № 255, том II, дело № 3292/2006г.).

Аргументите на съда, с които е обосновал своето виждане, изразено в постановения акт са, че:

→ ипотечното право, възникнало в полза на доверител ми по силата на горесцитирания акт не се разпростира по отношение на построените впоследствие в имота сгради. Мотиви за това са извлечени от разпоредбите на чл.166, ал.2 ЗЗД и чл.170 ЗЗД, съгласно които ипотека може да се учреди само върху поединично определени имоти (чл.166, ал.2 ЗЗД) и при неизвестност за тъждеството на имота (чл.170 ЗЗД), то ипотека била недействителна. Според съда въпросните разпоредби имали специален характер и изключвали приложимостта на института на приращението, уреден в чл.92 ЗС и съгласно който „Собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго.“ и

→ съдебната практика възприемала разпростиране действието на ипотека и върху бъдещи приращения върху имота във вид на новопостроени по време на действието на ипотека сгради „ако при сключването на договора е постигнато съгласие ипотека да има действие и спрямо бъдещите приращения“. Постановилият обжалваното Определение състав на Хасковски окръжен съд е констатирал липсата на изрична уговорка в този смисъл в нотариалния акт за учредяване на договорната ипотека, поради което е приел, че на обезпечените кредитори следва да бъде разпределена „само стойността на поземления имот“.

1. ДОСЕЖНО АРГУМЕНТИТЕ, ЧЕ ИПОТЕЧНОТО ПРАВО НЕ СЕ РАЗПРОСТИРАЛО ВЪРХУ ПОСТРОЕНИТЕ ВПОСЛЕДСТВИЕ (СЛЕД УЧРЕДЯВАНЕ НА ИПОТЕКА ВЪРХУ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ) СГРАДИ.

Според постановилия обжалваното Определение съд, „ипотека може да се учреди само върху поединично определени имоти“ и доколкото в нотариалния акт се съдържа описание единствено на поземления имот, без съгласие ипотечното право да обхваща и приращенията, то имало ипотека единствено върху земята/поземления имот.

Считам, че тълкуването на законовата разпоредба е извършено превратно и несъответстващо на целта на закона. Дадената в обжалваното Определение интерпретация също така не отговаря на същността на ипотека като институт, призван да охранява именно интереса на кредитора – дадената му от закона възможност при неплатежоспособност и/или нежелание на длъжника да изпълни задължението си, да се удовлетвори по предпочитание от стойността на предоставеното като обезпечение имущество. Възприетата от съда, а и от част от съдебната практика специалност на ипотека, изразяваща се в индивидуализиране на конкретните недвижими имоти на длъжника или друго лице, които ще бъдат обхванати от нея и ще служат за обезпечение на кредитора (чл. 166, ал. 2 ЗЗД) цели да отграничи даден имуществен обект от останалите, които към момента на ипотека са налични, но по волята на страните не се обхващат от същата.

Уредбата на залога и ипотека е поместена в общата част на Закона за задълженията и договорите и конкретно в Раздел VII „Обезпечение на вземанията“. В разпоредбата на чл.133 ЗЗД четем, че „Цялото имущество на длъжника служи за общо обезпечение на неговите кредитори, които имат еднакво право да се удовлетворят от него, ако няма законни основания за предпочитане.“.

Именно волята/намерението/желанието на кредитора да гарантира събираемостта на вземането си води до учредяването на уредените в Глава 4 от Раздел VII 33Д „Залог и ипотека“: „За обезпечение на едно вземане може да се учреди залог върху движима вещь или върху вземане и ипотека върху недвижим имот.“ Имайки предвид горното, считам за правно издържано, следващо логиката на института на договорните обезпечения (залог и ипотека) възприемането, че страните по обезпечителната сделка към датата на сключването ѝ са с ясното намерение и съзнание, че правните последици на този юридически факт са свързани само и единствено със създаването на привилегия в полза на кредитора, даващо му право на предпочтително удовлетворение (по смисъла на чл.136, ал.1, т.3 33Д, респективно по чл.722, ал.1, т.1 ТЗ).

Учреденото ипотечно право предоставя възможност на кредитора да се удовлетвори предпочтително (с привилегия пред останалите необезпечени кредитори) от ипотекираното имущество, за да задоволи своя интерес (аргумент от чл.8, ал.2, изр. първо 33Д). Единственото ограничение на свободата на дадено лице да се ползва от правата си, за да задоволява своите интереси (законово признати или учредени му по волята на други лица) е тези права да не се упражняват „в противоречие с интересите на обществото“.

Имайки предвид горното считам за недопустима, правна неиздържана и порочна интерпретация на обективизираната в ипотечен акт воля на страните и ограничаване на същата не в интерес на обществото, а единствено във вреда на кредитора.

С обжалваното Определение на Хасковски окръжен съд надлежно учреденото в полза на кредитора право на предпочтително удовлетворяване бива изкуствено ограничено – без законова опора, правна и житейска логика.

Неправилно и незаконосъобразно съдът е приел, че тъй като „ипотека може да се учреди само върху поединично определени имоти“ и доколкото в нотариалния акт се съдържало описание единствено на поземления имот, без съгласие ипотечното право да обхване и приращенията, то имало ипотека единствено върху земята/поземления имот.

Тълкуването на законовата разпоредба е извършено превратно и в несъответствие с целта на закона. Ипотеката като правен институт е призвана да охрани именно интереса на кредитора – дадената му от закона възможност при неплатежоспособност и/или нежелание на длъжника да изпълни задължението си, да се удовлетвори от стойността на предостаненото като обезпечение имущество. Уредената от закона специалност на ипотеката, изразяваща се в индивидуализиране на конкретните недвижими имоти на длъжника или друго лице, които ще бъдат обхванати от нея и ще служат за обезпечение на кредитора (чл. 166, ал. 2 33Д) цели да отграничи даден имуществен обект от останалите, които към момента на ипотеката са налични, но по волята на страните не се обхващат от същата.

В процесния нотариален акт страните ясно и недвусмислено са постигнали съгласие да бъде учредена ипотека върху „Поземлен имот с планоснимачен № 9 /девет/, с площ на имота от 6081 кв.м. /шест хиляди и осемдесет и един кв.м./, находящ се в квартал „ЮЖНА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА“ в гр.Хасково, по плана на града, одобрен със Заповед № РД-02-14-2008/2000 год., незастроен, при граници на имота ...“, която да обезпечи вземането на Банката за главница в размер до 4 037 444 евро от главница в размер на 4 500 000 евро, ведно с лихвите и разноските.

Спазено е изискването на чл.166, ал.2 ЗЗД за нейното учредяване върху „поединично определен имот“, обособен ясно и недвусмислено от останалите (собствени на длъжника към този момент), които не са включени в ипотеката и за които ипотекарният длъжник (собственик) не е дал съгласие да обезпечават посоченото в акта вземане на кредитора: „...индивидуализация на имота не означава неговото пълно описание. Поземленият имот, който е застроен със сгради, принадлежащи на същия собственик, представлява единен обект и е достатъчно индивидуализиран чрез посочването на неговите граници.“¹.

От сключването на ипотечния договор както ипотекарният кредитор, така и ипотекарният длъжник са наясно, че предоставеният като обезпечение имот ще служи в своята цялост и независимо от настъпилите в него промени за предпочитателно удовлетворяване на ипотекарния кредитор при неизпълнение на задълженията, за които е предоставена тя.

Изричното посочване, че се касае за „незастроен“ имот идва да покаже, че за страните по сделката е било ясно, че върху този имот е възможно (изхождайки от правомощията на собственика да владее, ползва и да се разпорежда с имота, които не биват ограничавани по силата на ипотеката) да бъдат извършени подобрения/приращения, които ще бъдат обхванати от ипотеката по силата на приращението.

Въпреки липсата на изрично законово правило в сега действащия Закон за задълженията и договорите, но доколкото и не е налице изрична правна норма в друг смисъл, то следва да бъде възприет принципът, действал по Закона за привилегиите и ипотеките/отм./, че „Ипотеката се простира върху всичките подобрения на ипотекираното недвижимо имущество и даже върху постройките и другите негови принадлежности.“ (чл.25 от ЗПИ/отм./). Посоченото в Закона за привилегиите и ипотеките е имало диспозитивен характер като страните са били свободни да уговорят друго, тоест да изключат действието на ипотеката върху постройките, които ще бъдат впоследствие изградени върху имота (по аргумент, че сградата като приращение следва юридическата съдба на главния имот)².

В тази насока е и Решение № 8/03.02.2010г. по ч.гр.д.№ 12/2010г. на Апелативен съд-Бургас, в което съдът е разгледал въпроса какво следва да се включва в понятието „ипотекирания имот“ по смисъла на чл. 173, ал.1 ЗЗД, когато имотът, предмет на ипотеката, е претърпял някакви промени и е увеличил своя състав и стойност, а в случая – извършване на строеж на сграда в ипотекираното дворно място. Правната теория е последователна в тази насока, че ипотеката обхваща подобренията и приращенията на недвижимия имот по силата на чл. 92 от Закона за собствеността. След като се касае за един единен недвижим имот, състоящ се от дворно място и впоследствие построена в него по приращение сграда, то ипотекарният кредитор за дворното място има ипотечното право да се удовлетвори предпочитателно от цената на целия ипотекиран имот, включително и сградата, в чиято и собственост да се намира той. На ипотекарния кредитор не могат да се противопоставят права, възникнали след учредяване на ипотеката. Всички извършени разпореждания с имота – продажби, учредени суперфиции и други, както и фактически разпоредителни действия от страна на собственика на този имот, като изграждане на постройки и извършване на подобрения, са подчинени

¹ Марков, М. Ипотеката. София. Сиби.2008г., с.168

² Венедиков, П. Ипотеки, залог, привилегии ..., с27

на ипотечното право върху ипотекирания имот. Ипотеката следва вещта, такава каквато е, ведно с настъпили впоследствие промени, изразяващи се в извършени подобрения и приращения в имота. Този извод следва да се обоснове с вещноправния елемент на ипотеката, както и принципа, че ипотеката следва имота (правото на следване). Несъмнено, когато земята и сградата принадлежат на един и същи собственик и целият парцел е прилежащ и обслужва единствено построената сграда, какъвто е настоящият случай, то тогава земята не може да има самостоятелно съществуване като отделен имот, в тази хипотеза дворното място и сградата са една вещ, един имот и затова ипотеката се отнася до целия имот, който се покрива с понятието „ипотекиран имот“ по смисъла на чл. 173, ал.1 ЗЗД – така Решение № 8/03.02.2010г. по ч.гр.д.№ 12/2010г. на Апелативен съд-Бургас.

В настоящия случай е безспорно и не се твърди, че продадената от синдика в производството по несъстоятелност сграда е построена в ипотекирания поземлен имот от собственика, който е собственик на дворното място и сградата, а не въз основа на право на строеж/суперфиция/ в чужд имот. При това положение сградата и земята имат единен статут, представляват една вещ и един „ипотекиран имот“ по смисъла на чл. 173, ал.1 ЗЗД. Само ако преди учредяване на ипотеката бе извършена разпоредителна сделка, като бе учредена суперфиция за построяване на сградата или построената сграда бе прехвърлена с транслативна сделка на трето лице – различно от собственика на земята, тогава земята и сградата биха имали отделен вещноправен статут и биха представлявали отделни вещи така, щото да се поставя въпросът дали сградата се обхваща от ипотечното право на обезпечените кредитори-облигационери. Единствено при разделен статут на сградата и земята вследствие на извършена разпоредителна сделка би било необходимо да се учреди отделно ипотечно право по отношение на сградата. Докато липсва подобна разпоредителна сделка, земята и сградата представляват една вещ, имат единен статут, като ипотечното право се разпростира върху целия „ипотекиран имот“, т.е. ведно с всички подобрения и приращения, сгради и постройки.

Считам, че тази трактовка на института на ипотеката в много по-голяма степен отговаря на действителното ѝ предназначение, а именно да обезпечи интереса на кредитора от удовлетворяване на вземането му съобразно учредената по изричното съгласие на собственика на имота ипотека. Ако приемем противното, то бихме били изправени пред хипотеза, в която ипотекарният кредитор (при осъществено пълно застрояване на поземления имот) притежава да го наречем „голо ипотечно право“ (по аналогия с „голата собственост“), което по никакъв начин не би могъл да реализира в принудителното изпълнение и което обезсмисля напълно създадената с ипотеката привилегия. В този случай ипотекираната земя - „незастроен имот“ би представлява единствено принадлежност към сградата без самостоятелна стойност и в действително абсолютно неликвидна. Освен това, би било недопустимо в сп акт на синдика в производството по несъстоятелност да бъде създадена разделност на статута на сградата и прилежащата ѝ постройка, като земята бъде отделена от сградата. Възприемането, че ипотеката разпростира своето действие и върху бъдещите приращения в имота само ако при сключване на договора е постигнато съгласие за това, би дало възможност на ипотекарния длъжник много лесно да парира/обезсмисли предприемането на принудително изпълнение спрямо обезпечението, като предприеме действия на фактическо разпореждане промяйки имота или извършвайки строителство в ипотекирания като незастроен имот.

Исключването на действието на ипотеката върху приращенията единствено

застрашава (а в конкретния случай – директно уврежда) правата на ипотекарните кредитори, поради което следва да се приеме, че *„Сградата, построена в ипотекиран имот, е подчинена на ипотечното право по силата на приращението...“*³.

Съгласно чл.9 ЗЗД *„Страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави.“*. Ипотеката е надлежно учредена от собственика на имотите и е видно съгласието му същите тези имоти да служат за обезпечение на вземането на кредитора. Доколкото страните не са уговорили, че подобренията/приращенията ще се изключат от обхвата на ипотеката, то следва да се приеме, че същата разпростира своето действие и спрямо тях. Това твърдение е логично и с оглед на факта, че вписаната ипотека не ограничава възможностите на собственика на имота да си служи с него и да предприема действия съобразно правото си на собственост, но тези действия по никой начин не следва да се допуска да засягат и вредят на правото на кредитора да получи предпочтително удовлетворение от стойността на обезпечението, независимо и въпреки извършените в него подобрения. Последните на основание чл.92 ЗС стават собственост на собственика на земята, а следователно се обхващат и от ипотечното право, доколкото земята, подобренията и приращенията имат единен статут и представляват една вещь (предвид липсата на разпоредителни сделки – напр. суперфиции, предхождащи учредяване на ипотеката).

Надлежно учредената ипотека следва да гарантира правата на кредитора както срещу правни действия: *„Кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочтително от цената на ипотекирания имот, в чиято собственост и да се намира той.“* (чл.173 ГПК), така също и срещу фактически такива – извършване на фактически промени и/или строеж от собственика на земята след учредяване на ипотеката.

Ако към датата на учредяване на ипотеката в имота е построена и сграда, но в ипотечния акт е посочено, че се учредява единствено ипотека върху земята (поземления имот), то в този случай волята на страните е недвусмислена и сградата не би била обхваната от ипотечното право. В случая обаче, доколкото е учредена ипотека върху незастроен имот и доколкото ипотеката не отменя правото на собственика да извършва последващи правни и фактически действия на разпореждане с имота, липсата на изрично ограничаване на действието на ипотеката единствено до земята, следва да бъде тълкувана в смисъл, че ипотеката разпростира своето действие и върху построеното в него след нейното учредяване. Последното единствено би охранило интереса на ипотекарния кредитор, но в никой случай не бих накърнило правата и интересите на ипотекарния длъжник. Собственикът на имота, бидейки наясно с правото на кредитора да насочи принудително изпълнение върху имота му и да се удовлетвори от същия и давайки изричното си съгласие в този смисъл, може да вземе самостоятелно, обосновано и информирано решение дали да извършва действия в него (подобрения), които в този случай биха отишли в полза на ипотекарния кредитор при последващото им осребряване.

Напротив, в обратния случай, ако приемем че ипотеката не разпростира своето действие по отношение на подобренията върху поземления имот, единствено бихме стигнали до възможност за злоупотреба с права от страна на

³ Марков, М. Ипотеката. София. Сиби. 2008, с.167

ипотекарния длъжник при упражняване на правомощията му да владее, ползва и да се разпорежда с абсолютното си вещно право на собственост.

2. Съдът е мотивирал възприетата от него неправилност на извършеното от синдика разпределение по изготвената частична сметка за разпределение с цитирана практика на ВКС, постановена по реда на чл.290 ГПК. Действително, както цитираното решение, така и други, постановени от ВКС в периода 2014г. и 2015г. възприемат становището, че ипотеката се разпростира върху бъдещи сгради или самостоятелни обекти в сграда, ако в ипотечния акт бъдещата сграда е индивидуализирана съобразно одобрени инвестиционни проекти. Тази практика обаче не отчита хипотезата, при която към момента на учредяване на ипотеката липсват одобрени инвестиционни проекти или изобщо липсват инвестиционни намерения на собственика на имота, а строителството е извършено на един много по-късен етап, който е бил неизвестен за страните по ипотечния договор.

Формираната от Върховния касационен съд практика е по реда на чл.290 ГПК, но същевременно Определението на Хасковски окръжен съд е постановено на 23.02.2018г., тоест след влизане в сила на последните изменения и допълнения на Гражданския процесуален кодекс. Съгласно сега действащата редакция на чл.290 ГПК (в сила от 22.12.2017г.), постановените от ВКС решения по чл.290 ГПК НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ ЗАДЪЛЖИТЕЛНА СЪДЕБНА ПРАКТИКА (чл.290, ал.3 ГПК).

Имайки предвид горното, то и съдилищата, разглеждащи въпроси (спорове), по които са налице съдебни решения на ВКС, постановени по реда на чл.290 ГПК, не са обвързани с възприетото от тях и следва да тълкуват и прилагат закона при съобразяване на особеностите по конкретния случай, излагайки самостоятелни правни изводи и най-вече, изхождайки от смисъла на тълкуваните законови разпоредби и вложената от страните воля и действително намерение. Освен това, както бе посочено по-горе, цитираната съдебна практика на ВКС касае хипотези, при които са били налице одобрени инвестиционни проекти за строителство към момента на учредяване на ипотеката, съответно в ипотечния акт е извършено описание на бъдещата сграда по инвестиционните проекти. Поставеният за тълкуване въпрос е касаел доколко е надлежно описанието/индивидуализацията/ на бъдещата сграда, ако тя е описана съобразно одобрени проекти, но без индивидуализация на отделните, самостоятелни обекти в сградата. Тази практика не следва да бъде обобщавана в смисъла, че винаги е необходимо да бъде описана бъдещата сграда съгласно одобрени проекти, тъй като такива може да не са налице към момента на учредяване на ипотеката или собственикът на ипотекирания имот изобщо да е нямал инвестиционни намерения. В този смисъл, цитираната практика на ВКС НЕ САМО, ЧЕ НЕ Е ЗАДЪЛЖИТЕЛНА, НО Е И НЕОТНОСИМА КЪМ СЛУЧАЯ, ТЪЙ КАТО НЕ СА НАЛИЦЕ И НЕ СЕ ТВЪРДИ ДА СА НАЛИЦЕ ОДОБРЕНИ ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ КЪМ МОМЕНТА НА УЧРЕДЯВАНЕ НА ИПОТЕКАТА.

От цитираното в обжалваното Определение Решение на ВКС № 113 от 25.07.2014г., постановено по гр.д.№ 4514/2013г. , III ГО, както и в другите постановени в този смисъл се разглежда общо въпрос за разпростирането на действието на ипотеката като се препраща към случаите на одобрен инвестиционен проект. Така, според върховните съдии, за да е ясна и несъмнена волята на страните по ипотеката, последната да обхване и бъдещата постройка, то имотът следва да бъде описан/индивидуализиран, включително чрез индивидуализиране на бъдещите

обекти, чието изграждане се предвижда по инвестиционен проект.

Не такъв е процесният случай, тъй като е учредена ипотека върху *незастроен* имот, за който нито е имало, нито се твърди и доказва да е имало одобрен инвестиционен проект или издадено разрешение за строеж. Едва при наличието на такива и в случай, че ипотеката бъде учредена единствено върху поземления имот, би могло да се възприеме, че действително не е налице воля за нейното разпространение и по отношение на подобренията.

С оглед на горното и доколкото липсва изрично уговорено *друго* (по смисъла на чл.92 in fine от Закона за собствеността), то следва да приемем, че построените в имота сгради са обхванати от действието на ипотеката и обезпечените кредиторите следва да бъдат удовлетворени предпочтително от получената при осребряването им стойност.

Не на последно място, следва да се посочи, че разпоредбата на чл. 92 от Закона за собствеността е напълно относима и приложима по отношение на правния режим на ипотеката. Това е така, доколкото ипотечното право има всички характеристики на вещно право и спрямо него следва да се прилагат правилата за вещните права, закрепени в Закона за собствеността, едно от които е правилото за приращението. Че ипотеката има вещноправен характер е безспорно в правната теория⁴. Ипотечното право проявява характерното за всички вещни права „право на следване на имота“ – чл. 173 ЗЗД „Кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочтително от цената на ипотекирания имот, в чиято собственост и да се намира той.“ В чл.176 ЗЗД ипотеката изрично е посочена наред с „другите вещни права“, т.е. като право, еднородно с вещните права и затова е необходимо изрично да се посочи, че ипотеките в посочената хипотеза не се възстановяват (176. *Ако трето лице, което не е лично задължено по обезпеченото вземане, придобие ипотекирания имот и след това този имот бъде продаден на публична продажба, вещните права, които то е имало върху имота, преди да придобие собствеността му, се възстановяват по право, с изключение на ипотеките.*). Ето защо, няма каквито и да са законови или формално-логически основания да не приложим правилото на чл. 92 от ЗС спрямо ипотечното право и да приемем, че при липса на друга уговорка между страните по ипотечния договор и при липса на разпоредителни сделки /напр. суперфиции/, извършени преди учредяване на ипотеката, ипотечното право обхваща всички бъдещи сгради, подобрения и приращения на ипотекирания имот.

УВАЖАЕМИ АПЕЛАТИВНИ СЪДИИ,

Моля да уважите жалбата ни като постановите Определение, с което да отмените Определение № 65 от 23.02.2018г., постановено от Хасковски окръжен съд, ГК по т.д.№ 42/2013г., обявено в Търговския регистър на 23.02.2018г. и да измените одобрената частична сметка за разпределение като зачетете привилегията на доверителите ми – кредитори по обезпечен облигационен заем и разпределите получената от осребряването на сградите в поземления имот суми на ипотекарните

⁴ „Това е преобладаващото разбиране в нашата литература и съдебна практика. Неговите корени произлизат от възприетата в чл. 23 от отменения ЗПИ дефиниция за ипотеката като вещно право. Тя пък има своя произход в разпоредбата на чл. 214 от френския ГК.“ – така Марков, М. Ипотеката, С., 2008, с. 67.



Адвокатско дружество „Георгиева, Фитковски и Тонев“

кредитори - облигационери с привилегия по чл.722, ал.1, т.1 ТЗ, по съразмерност съобразно с вземанията им, каквото разпределение е извършил синдикът.

Прилагам:

Цитираната съдебна практика

С уважение,

/адв. Александър Тонев/

