

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 537

гр. София, 09.08.2022 г.

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на девети август през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Ваня Н. Иванова

като разгледа докладваното от Ивайло П. Георгиев Въззивно частно
гражданско дело № 20221800500321 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 274, ал. 1, т.2 от ГПК, вр. чл. 32а от
Правилника за вписванията.

Образувано е по частна жалба на „Б. – 2“ ЕООД, ЕИК ***** чрез
адв. Е.К. срещу Определение № 6/ 30.03.2022г. на съдия по вписванията при
РС – гр. С., с което е отказано частично заличаване на договорна ипотека,
учредена с Нотариален акт № № 155, том IА, рег. № 2366, дело 144/2012г.
Твърди се, че отказът на съдията по вписванията да извърши частичното
заличаване на ипотеката е незаконосъобразен поради неправилност на изводите
на съдията относно предмета на цесията между „С.Г. Г.“ ООД и „Б. – 2“
ЕООД. В жалбата се сочи, че не са прехвърляни вземания, произтичащи от
договорни ипотеки, противно на констатациите в обжалвания акт, а е
прехвърляно вземане по един конкретен договор за кредит, който, от своя
страна, е бил обезпечен с две договорни ипотеки. Изтъква се, че съдията по
вписванията е превишила компетентността си, като се е произнесла и по
материалноправните предпоставки на акта, вместо да извърши единствено
преценка, дали актът подлежи на вписване, дали е в надлежната форма и с
нужното съдържание, както и дали са налице нередовности в самата молба за
заличаване. Оспорена е и правилността на мотивите, с които се аргументира,
че не съществува възможност договорната ипотека да бъде частично заличена
по молба на лице, различно от кредитора, тъй като не отговарят на
фактическата обстановка, а именно, че лицето – заявител е ипотекарен
кредитор. Прави се искане за отмяна на атакуваното определение и за
разпореждане за извършване на исканото частично заличаване на ипотеката
върху посочените в заявлението имоти.

С оглед удостоверената дата на връчване (04.04.2022г.), отбелязана
лично от адв. К. върху съобщението за постановеното определение, съдът
намира, че жалба вх. № 2237/06.04.2022г. в Софийски окръжен съд е подадена
в срок. Освен това тя изхожда от надлежна страна и е насочена срещу
подлежащ на обжалване акт, поради което е процесуално допустима.

Съдът, като прецени фактите по делото и взе предвид становището на

жалбоподателя, намира следното от фактическа страна:

Със заявление вх. № 751/30.03.2022г., подадено в Служба по вписванията – гр. С. от „Б. – 2“ ЕООД чрез адв. Е.К., е поискано частично заличаване на договорна ипотека, наложена върху поземлени имоти с идентификатори 23491.6.420 и 23491.6.422, както и върху построените във втория от тях сгради с идентификатори 23491.6.422.1 и 23491.6.422.2, намиращи се в с. Д., общ. С.. Представена е нотариално заверена молба – съгласие от 28.03.2022г., изходяща от „Б. – 2“ ЕООД, с, която на основание чл. 179 от ЗЗД, дружеството е дало съгласието си за частичното заличаване на ипотека, учредена с НА № 155, том IА, рег. № 2366, дело 144/2012г., върху цитираните в заявлението имоти, за сумата от 30 000 (тридесет хиляди лева).

От представения нотариален акт може да се направи извод, че в полза на кредитора „М.Ю.“ АД е учредена ипотека за обезпечаване на вземането му, възникнало въз основа на предоставен договор за кредит „Бизнес алтернатива“ № 311 – 33 от 25.02.2008г. на „Л.И. 1“ ЕООД и негови съдължници. Съгласно т. 3.1 и т. 3.4 от акта, ипотека попада върху имоти, собственост на дружеството -кредитополучател, сред които са имотите, предмет на настоящото искане - ПИ 23491.6.420 и ПИ 23491.6.422, ведно със сгради с идентификатор 23491.6.422.1 и 23491.6.422.2.

В резултат на извършеното междувременно вливане на „М.Ю.“ АД в „ПИБ“ АД и по силата на настъпилото универсално правоприемство, което обстоятелство е служебно известно на съда, банката е станала титуляр на вземанията по договора за кредит „Бизнес алтернатива“ № 311 – 33 и на свързаните с тях обезпечения. През 2018г. „ПИБ“ АД се разпоредило с тези свои вземания, като ги цедирало на „С.Г. Г.“ ООД. Прехвърлянето на вземането заедно с всичките му обезпечения се доказва от представения Договор за прехвърляне на пакет от вземания от 07.12.2018г., неразделна част от който е и Приложение № 30, в което са индивидуализирани предметът на вземането и цената му. Установява се също, че вземането е прехвърлено заедно с всички обезпечения съгласно чл. 2.1 от Общите условия на договора.

Последната разпоредителна сделка, легитимираща заявителя в настоящото производство като кредитор на вземането, обезпечено с ипотека, чието частично заличаване се иска, се доказва с договор от 07.06.2019г., с който „С.Г. Г.“ ООД на свой ред прехвърля на „Б. - 2 ЕООД“ вземането, което по-рано е придобило от „ПИБ“ АД, с всички негови обезпечения.

При тези данни, съдията по вписванията при РС – С. е постановила обжалваното определение, с което е отказала частичното заличаване на ипотека. Изложила е мотиви, че молбата – съгласие не е подадена от кредитор по ипотека или от негов правоприемник, както и че в нея се цитира договор за цесия вх. № 1152/30.05.2019г., дв.вх.рег. № 144, том 1, акт 31/2019г., с който „П.И.Б.“ АД е прехвърлила цялото си вземане на „С.Г. Г.“ ООД и който не е относим към договорната ипотека от 2012г., тъй като с него било прехвърлено вземането по договорна ипотека от 2008г., а не това по договорната ипотека от 2012г. Заявила е, че липсва връзка на обусловеност между правата, обективирани в представените от молителя актове и обосноваващи неговия интерес, и направеното от него искане.

На следващо място е посочила, че липсват доказателства за правоприемство между „М.Ю.“ АД и „Б. – 2“ ЕООД, както и че извършеното

вписване на договора от 07.06.2019г. не може да санира липсата на прехвърляне на вземането от страна на кредитора по ипотеката. Изтъкнала е, че с Приложение № 30 банката е прехвърлила вземания по договора за кредит, обезпечени с договора за ипотека от 2008г., но не и с договора за ипотека от 2012г. Заявила е, че счита направеното вписване на Договор за продажба и прехвърляне на вземания от 07.06.2019г. за недействително.

При така установената фактическа обстановка, настоящият съдебен състав намира от правна страна следното:

Съгласно Правилника за вписванията, право да иска заличаване на вписаната ипотека има всяко заинтересовано лице, като за уважаването на искането е необходимо да бъде предоставено нотариално заверено съгласие на кредитора. В този случай съдията по вписванията е длъжен да извърши формална проверка в рамките на своите правомощия, изчерпателно регламентирани по обхват в т. 6 на ТР № 7/ 25.04.2013г. по т.д. 7/2012г. ВКС, и да прецени, дали от представените по делото доказателства може да се направи извод за идентичност между лицето, което се легитимира като кредитор в нотариално завереното съгласие, и лицето, за което от представените по преписката доказателства може да се констатира такова материалноправно качество.

В конкретния случай съдията по вписванията е била сезирана с искане за частично заличаване на вписана ипотека от лице, което се представя за приобретател на вземането, обезпечено с вписаната ипотека. Качеството си на кредитор заявителят доказва с подробно разгледаните вече актове, обективизиращи извършените прехвърлителни сделки. Настоящата инстанция счита, че от изследването на всеки от елементите на представените договори безпротиворечиво се установява, че обект на всички тези сделки е непогасената част от вземането по сключения договор за кредит „Бизнес алтернатива“ № 311 – 33 от 25.02.2008г., ведно с всички негови обезпечения. Така, първо „ПИБ“ АД като универсален правоприемник на „М.Ю.“ АД на основание чл. 263, б. „и“ ТЗ е придобило цялото имущество на „МКБ“ АД, включително процесното обезпечено вземане. Впоследствие, като негов титуляр, „ПИБ“ се разпорежда със същото вземане, като го прехвърля на „С.Г. Г.“ ООД, което обстоятелство е обективизирано в договора за цесия от 07.12.2018г. Договорът, с който „ПИБ“ АД цедира процесното вземане на „С.Г. Г.“ ООД, има за предмет прехвърлянето на множество вземания, едно от които се явява вече посоченото и съответно индивидуализирано в Приложение № 30 от договора. Поради това в Общите условия на договора са уговорени единно клаузите, при действието на които ще бъде извършено цедирането на всички вземания, обхванати от него. Така, в чл. 2.1 от договора е предвидено, че всяко вземане ще бъде прехвърлено с всички негови обезпечения, като клаузата не се отклонява от диспозитивния режим на чл. 99, ал. 2 от ЗЗД. Именно поради наличието на тази уговорка не следва да се тълкуват в обратен смисъл клаузата на т. 3 от Приложение № 30, тъй като посоченият в нея ипотечен акт от 2008г., с оглед текстовото ☐ оформление, няма за цел да дерогира общото правило и изричната уговорка за прехвърляне на вземането ведно с всички привилегии и обезпечения, а по- скоро се опитва да постигне изброяване на обезпеченията на съответното вземане, макар и да не е извършено по изчерпателен начин. В този смисъл, при наличие на изричната клауза по т. 9 от Приложение № 30, която урежда режима на обезпечителните права, няма никакво основание да се счита, че правата по ипотеката от 2012г. не са прехвърлени на „С.Г. Г.“ ООД. Такова тълкуване не

следва нито от обективизираната в договора воля на страните, нито от изразената от тях в Приложение № 30 към него.

След като придобива качеството на цесионер на вземането по договора за кредит, ведно с всичките му обезпечения, „С.Г. Г.“ ООД на свой ред прехвърля същото вземане, възникнало от същия Договор за кредит, ведно с всички обезпечителни права, на „Б. – 2“ ЕООД - заявител в производството пред съдията по вписванията.

От проследяването на всяка от сделките в последователността на извършването им се налага изводът, че, с изключение на настъпилото универсално правоприемство между „МКБ“ АД и „ПИБ“ АД, предмет на всички други разпореджания е прехвърляне на вземането по Договора за банков кредит № 311 – 33, което е преминало през патримониума на всеки от междинните приобретатели. Така по отношение на страните и съдържанието на всяка от сделките може да се направи извод за непрекъснатост на веригата от правоприемници, която започва с „МКБ“ АД и завършва с „Б. – 2“ ЕООД.

С оглед гореизложеното, не следва да се споделят мотивите на съдията по вписванията, че липсват доказателства за правоприемството между „МКБ“ АД и „Б. – 2“ ЕООД. Действително, пряко правоприемство между двете дружества липсва, но, при проследяване на поредността на сделките и като се изследва съдържанието на всяко от правоотношенията, се налага изводът, че „Б. – 2“ ЕООД е последващ приобретател и настоящ титуляр на вземане, първоначално възникнало в полза на „МКБ“ АД, а, доколкото ипотечното право е следвало съдбата на обезпеченото вземане в хода на всички разпореджания, качеството ипотекарен кредитор на процесното вземане е придобито и понастоящем се притежава от „Б. – 2“ ЕООД.

За пълнота следва да бъде подчертано, че въвн от правомощията на съдията по вписванията е произнасянето по валидността на вече вписани актове, тъй като те подлежат на атакуване единствено по исков ред и обвързват с последиците си до заличаването им.

Поради изложените съображения за установеното наличие на качеството ипотекарен кредитор на лицето – заявител, и с оглед редовността на представеното съгласие за частично заличаване на ипотеката върху посочените имоти, настоящият съдебен състав намира, че Определение № 6/30.03.2022г. на съдията по вписванията при РС – С. е неправилно и следва да бъде отменено, като се разпореди да бъде извършено исканото заличаване.

Така мотивиран, Софийски окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Определение № 6/30.03.2022г. на съдия по вписванията при РС – гр. С., с което е отказано частично заличаване за сумата 3000 лв. на ипотека, учредена с н.а. № 155, том ІА, рег. № 2366, дело 144/2012., върху имоти с идентификатори 23491.6.420, 23491.6.422, 23491.6.422.1 и 23491.6.422.2.

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията при РС – С. с указание да разпореди вписване на частичното заличаване на ипотека, учредена с н.а. № 155, том ІА, рег. № 2366, дело 144/2012. върху имоти с идентификатори 23491.6.420, 23491.6.422, 23491.6.422.1 и 23491.6.422.2. за сумата от 30 000лв.

Определението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____