

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3088

гр. София, 09.03.2023 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-3**, в закрито заседание на девети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Райна Стефанова

Членове: Милена Богданова  
Даяна К. Топалова

като разгледа докладваното от Райна Стефанова Въззивно частно гражданско дело № 20221100512379 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 577 ГПК, във вр. чл. 32а Правилника за вписванията, вр. с чл. 274 и сл. ГПК.**

Образувано е по частна жалба на „Л.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, представлявано от И.Ц.М., чрез адв. П.Г., със съдебен адрес гр. София, ул. \*\*\*\*, офис 5-6, срещу Определение № 1695/27.10.2022 г. на съдия по вписванията при СРС, с което е постановен отказ рег. № 1670/27.10.2022 г. по молба вх. № 7998/27.10.2022 г., за заличаване на договорна ипотека върху поземлен имот, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.408.310.1.20, намиращ се в сграда с идентификатор 68134.408.310.1, разположена в имот с идентификатор 68134.408.310, с адрес на поземления имот: гр. София, общ. Столична, обл. Столична, район Оборище, ул. „Ч.“ \*\*, с предназначение на самостоятелния обект: за офис на три нива, с посочена в документа площ 200,26 кв.м., ведно с прилежащите части: 15,96% ид. части от общите части на сградата, а съгласно документ за собственост, представляващ офис на три нива, гр. София, ул. „Ч.“ \*\*, с обща застроена площ на офиса 200, 26 кв.м., заедно с прилежащите на целия офис 15,96% ид. части от общите части на сградата и толкова от правото на строеж върху УПИ, върху който е построена сградата, представляващ УПИ V-337 от кв.149, с площ от 330 кв.м., находящ се в гр. София, ул. „Ч.“ \*\*, м. „Подуяне-Център“.

Обжалваното определение е постановено при съображения, че заличаването на всяка отделна ипотека следва да се извърши с отделно заявление за заличаване; че в удостоверението по чл. 19, ал. 2 ПВ, издадено от синдика, са посочени и двете вписани ипотeki върху имота, т.е. с искането за заличаване на законната ипотека се иска частично вписване на удостоверението по чл. 19, ал. 2 ПВ, което е недопустимо; че съдията по вписванията не може да извърши заличаване на вписаната върху продадения имот ипотека, тъй като описаният в заявлението имот е само един от имотите

в нотариалния акт за учредяване на договорната ипотека.

В частната жалба са изложени твърдения за неоснователност на обжалваното определение. Жалбоподателят поддържа, че е било подадено отделно заявление за заличаване на договорната ипотека върху продадения имот, а тъй като върху имота е имало вписана и законна ипотека, с друго заявление е било поискано и нейното заличаване. Сочи, че законната ипотека е била заличена, а по заявлението за заличаване на договорната ипотека е постановен отказ, независимо, че представените документи към двете заявления са били идентични.

Жалбоподателят счита, че не са налице пречки, след като вписаните върху продадения имот ипотеки са повече, синдикът да издаде удостоверение, в което да посочи, че не е поето обезпеченото задължение по съгласие с ипотекарния кредитор по нито една ипотека. Намира, че не съществува пречка удостоверението, в което е индивидуализиран продаденият имот в производството по несъстоятелността и вписаните върху него ипотеки, да бъде приложено към всяко от исканията за заличаване на отделните ипотеки, както е било сторено в случая. Поддържа, че е незаконосъобразен изводът на съдията по вписванията и относно недопустимост ипотеката да се заличи частично по отношение на конкретно продадения имот, за който е подадено заявлението, въпреки че с нотариалния акт ипотека е учредена върху два имота.

Моли обжалваното определение да бъде отменено и да бъде постановено вписване на заявеното заличаване на договорната ипотека.

**Съдът, като обсъди данните по делото, намира следното от фактическа страна:**

От представената по делото преписка се установява, че със заявление с вх. № 79981/27.10.2022 г. до Службата по вписванията – София е подадена молба от „Л.“ ЕООД, с която е поискано заличаване на договорна ипотека, вписана с дв.вх. рег. № 24181 от 19.04.2007 г., Акт № 34, том 20 от 2007 г. на Служба по вписванията София, подновена с дв. вх. рег. № 13402 от 15.03.2017г., Акт № 164, том 14 от 2017 г., по отношение на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.408.310.1.20, намиращ се в сграда с идентификатор 68134.408.310.1, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в имот с идентификатор 68134.408.310, с адрес на поземления имот: гр. София, общ. Столична, обл. Столична, район Оборище, ул. „Ч.“ \*\*. В молбата е посочено, че описаният имот е продаден на дружеството-молител от синдика на „Е.Д.И.“ ЕООД (н.) по реда на чл. 718, ал. 1 ТЗ, като за целта е съставен Нотариален акт от 08.04.2022 г., вписан в СВ-София с вх.рег. № 24058, акт 168, том LVII, дело № 17818.

Към заявлението е приложено и нотариално заверено удостоверение по чл. 19, ал. 2 ПВ, издадено от синдика С.Б., видно от което при продажбата по реда на чл. 718 от ТЗ купувачът „Л.“ ЕООД не е поел по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 ЗЗД както за описаната

ипотека, така и за законната ипотека, вписана с Акт № 49, том 5 от 2006 г., дв. вх. рег. № 26756 от 12.05.2006 г. на Служба по вписванията - София, подновена с Акт № 8, том 23 от 2016 г., дв. вх. рег. № 24116 от 26.04.2016 г. Съгласно удостоверението, и двете ипотеки са учредени върху процесния недвижим имот. Посочено е в удостоверението, че ипотеките са прехвърлени с договор за цесия дв.вх.рег.№ 55059 от 28.08.2019 година, акт 160, том 10 от 2019 година на СВ-София.

Представено е и платежно нареждане за внесена държавна такса по сметка на Агенцията по вписванията в размер на 10 лева за заличаване на договорната ипотека.

Към частната жалба е приложено заверено копие от Нотариален акт от 08.04.2022 г., вписан с вх.рег. № 24058, акт 168, том LVII, дело № 17818, с който процесният недвижим имот е продаден от синдика на „Е.Д.И.“ ЕООД (н.) на „Л.“ ЕООД, както и Нотариален акт № 158 от 19.04.2007 г., вписан с дв. вх. рег. № 24181 от 19.04.2007 г., акт № 34, том 20 от 2007 г., с който е учредена договорна ипотека както върху същия имот, така и върху неурегулиран поземлен имот, находящ се в гр. София, район Младост, ж.к. „Младост - 4“.

**Съдът, като обсъди данните по делото и наведените доводи, намира следното от правна страна:**

Частната жалба е подадена в срок и е допустима. Разгледана по същество, същата е основателна.

С разпоредбата на чл. 718, ал. 1 ТЗ е предвидена възможността по предложение на синдика и съобразно решение на събранието на кредиторите съдът по несъстоятелността да разреши продажбата да се извърши чрез пряко договаряне или чрез посредник, когато вещите и имуществените права като цяло, обособената част или отделната вещ, или имуществено право са предложени по реда на чл. 717 и следващите ТЗ, но продажбата не е извършена поради неявяване на купувач или купувачът се е отказал.

По отношение на продажбите, извършени при осребряване на имуществото на несъстоятелния длъжник, се прилагат последиците на продажба при принудително изпълнение по реда на ГПК (арг. от чл. 717л, ал. 4 ТЗ), поради което в случая е приложима разпоредбата на чл. 175 ЗЗД, съгласно която с извършването на публична продажба на имота всички ипотеки върху него, както и всички вещни права, учредени след първата ипотека, се погасяват. На основание чл. 19, ал. 2 от Правилника за вписванията заличаването на ипотека върху недвижим имот, продаден на публична продажба, се извършва по молба на купувача на недвижимия имот. Към молбата за заличаване на ипотеката купувачът представя влязло в сила и вписано в книгите за вписванията постановление за възлагане на недвижимия имот и удостоверение, издадено от съдебния изпълнител, че купувачът не е поел ипотеката по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 ЗЗД.

При продажба от публична продажба, извършена от синдика по реда на

Глава XXXXVI ТЗ, към молбата на купувача следва да бъдат представени същите документи, но издадени от съда по несъстоятелността и синдика, съобразно правомощията им - влязло в сила и вписано в книгите за вписвания постановление за възлагане на имота, издадено от съда по несъстоятелността (чл. 717з ТЗ) и удостоверение, че купувачът не е поел ипотеката по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал.2 ЗЗД, издадено от синдика, който е провел публичната продажба (Определение № 5 от 06.01.2016 г. по ч. гр. д. № 4561/2015 г. на ВКС, ГК, IV ГО). В настоящия случай продажбата е по реда на чл. 718 ТЗ – чрез пряко договаряне, поради което вместо постановление за възлагане следва да бъде представен договорът, сключен между синдика и продавача.

Няма данни по преписката, изпратена от Агенцията по вписванията и приложена към настоящото дело, жалбоподателят да е представил доказателства за придобиване на процесния недвижим имот в производство по несъстоятелност на „Е.Д.И.“ ЕООД (н.) по сключен по реда на чл. 718 от ТЗ договор със синдика. Копие от нотариалния акт за продажбата обаче е представен като приложение към частната жалба. С нея е представено и копие от нотариалния акт за учредяване на договорната ипотека, чието заличаване се иска.

В същото време, още със заявлението, подадено до Службата по вписванията – София, жалбоподателят е представил нотариално заверено удостоверение от синдика, че купувачът не е поел ипотеката по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал.2 ЗЗД. Настоящият състав не намира пречка в един и същи документ това обстоятелство да е удостоверено по отношение на няколко учредени ипотеки, поради което изложените от съдията по вписванията мотиви в обратен смисъл са неправилни.

От подаденото заявлението до Службата по вписванията – София заявлението с вх. № 79981/27.10.2022 г. от „Л.“ ЕООД се установява, че със същото е поискано да бъде заличена единствено договорната ипотека върху процесния недвижим имот.

Неправилен е изводът в обжалваното определение, че не може да бъде извършено заличаване на вписаната върху продадения имот ипотека, тъй като с нотариалния акт е учредена ипотека и върху друг недвижим имот. Съгласно мотивите на Тълкувателно решение от 25.04.2013 г. по тълкувателно дело № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, не може да бъде отречено правото на заинтересования да поиска частично заличаване на ипотеката и когато едно задължение е обезпечено с два или повече имота, без в акта за учредяване на ипотеката да е разграничено каква част от дълга обезпечава всеки имот. Това е така, защото законът не поставя изискване за такова разграничение като условие за валидност на ипотечния акт, нито като условие за частично заличаване на ипотеката. Възможността за заличаване на ипотеката единствено в частта относно продадения имот несъмнено се прилага и когато се иска заличаване на ипотека, наложена върху имот, продаден в рамките на

индивидуално или универсално принудително производство (какъвто е случаят).

В случая молителят е представил пред съдията по вписванията единствено удостоверение по чл.19, ал. 2 от ПВ от синдика. Доказателства за извършената продажба от синдика и нотариалния акт за учредяване на договорната ипотека са представени с частната жалба и тъй като обжалването с частна жалба по естеството си е пълно въззивно, като е допустимо пред въззивната инстанция съдът да събира нови доказателства (Тълкувателно решение от 15.01.2019 год. по тълк. дело № 6/2017 г. на ОСГТК на ВКС), се установяват предпоставките на чл. 19, ал. 2 ПВ за заличаване на вписаната договорна ипотека върху имота. При сравнение на съдържанието на нотариалния акт за учредяване на процесната договорна ипотека и този, съставен за продажбата по чл.718, ал.1 ТЗ, както и съдържанието на представеното удостоверение по чл. 19, ал. 2 ПВ, може да бъде направен извод за идентичност на имота, по отношение на който е заявено процесното искане за заличаване.

С оглед изложените съображения, молбата за заличаване на договорната ипотека върху придобития недвижим имот е основателна, поради което обжалваното определение следва да бъде отменено, като бъде постановено заличаване на процесната договорна ипотека върху придобития от жалбоподателя недвижим имот.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ**, по частна жалба на „Л.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, представлявано от И.Ц.М., чрез адв. П.Г., със съдебен адрес гр. София, ул. \*\*\*\*. офис 5-6, Определение № 1695/27.10.2022 г. на съдия по вписванията при СРС, с което е постановен отказ рег. № 1670/27.10.2022 г. по заявление вх. № 7998/27.10.2022 година, като вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

**ДА СЕ ВПИШЕ** частично заличаване на договорна ипотека, учредена с Нотариален акт № 158 от 19.04.2007 г., вписан с дв. вх. рег. № 24181 от 19.04.2007 г., акт № 34, том XX, дело № 15473 от 2007 г. в Служба по вписванията - София, върху самостоятелен обект (офис) на три нива с площ от 200, 26 кв.м., находящ се в жилищна сграда в гр.София , ул.“Ч.“, \*\*, ведно с прилежащите 15,96% идеални части от общите части на сградата и толкова от правото на строеж върху УПИ V-337 от кв.149, върху което е построена сградата.

**ВРЪЩА** делото на съдията по вписванията при Служба по вписванията - София за извършване на поисканото със заявление № 7998 от 27.10.2022 г. заличаване на договорната ипотека върху посочения имот.

Определението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_