

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 11720

гр. София, 17.11.2022 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-П-Б, в закрито заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Калина Анастасова
Стойчо Попов

като разгледа докладваното от Калина Анастасова Въззивно частно гражданско дело № 20221100508733 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 274- 278 от ГПК вр. с чл.22 и чл. 32а - 32в от ПВ.

Образувано въз основа на частна жалба на Б. Б. Б. срещу отказ на съдия по вписванията /СВ/ при Софийски районен съд по Определение № 1240/08.08.2022 г., постановено от съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е постановен отказ за заличаване на законна ипотека вписана на 02.07.2012 г. от Служба по вписванията гр.София с вх.рег № 28628/02.07.2012 г., том IV, номер 14, по нот.акт № 78, том I, рег.№ 1946/2012 г. на нотариус С.М. поради изтичане на десетгодишен срок от вписването ѝ.

Жалбоподателят излага доводи за неправилност и незаконосъобразност на атакувания акт. Въвежда се оплакване, че разпоредбата на чл.22 от ПВп не изиска при заличаване на вписана ипотека поради изтичане на десетгодишен срок от вписването ѝ, представяне на акт подлежащ на вписване и/или други доказателства от страна на заинтересованото лице.

Настоящият състав след като се запозна с данни по делото и доводите на страните, намира следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 172, ал. 1, изр. 1 ЗЗД правните последици на вписването на ипотека /конститутивно действие, противопоставимост на ипотека на трети лица и оповестително действие/ са ограничени във времето - десет години от деня на извършването на вписването. Същевременно нормата на чл. 22 от Правилника за вписванията предвижда, че когато са изминали десет години от датата на вписване на ипотека, без то да е подновено, заличаването става по молба на заинтересования, без други доказателства. Следователно след изтичане на регламентирания

десетгодишен срок правните последици от вписването не отпадат автоматично, вписването на ипотеката не се заличава служебно, а е необходимо изрично искане от заинтересовано лице.

В разпоредбата на чл. 22 ПВп не е конкретизирано качеството на заинтересования, не се съдържа легална дефиниция на това понятие, нито такова определение е включено в разпоредбата на чл. 19, ал. 3 ПВп. Критерият за заинтересованост на лицето, подало молба по чл. 22 ПВп, следва да се изведе от наличието на правен интерес за заличаване на вписването на ипотеката поради неподновяване на първоначалното вписване. За лице, имащо правен интерес да иска заличаване на вписването на ипотеката, и в този смисъл да бъде заинтересовано лице по смисъла на чл. 22 ПВ, следва да се приеме: 1/ всяка от страните по договора за ипотека и относно вземането, което обезпечава, а именно: кредиторът поради отпадане на обезпечителния интерес или погасяване на обезпеченото с ипотека вземане; длъжникът, целящ да уреди отношенията си по повод обезпеченото с ипотека негово задължение; 2/ собственикът на имота, когато той е чуждо на задължението лице, с оглед освобождаването му от вещната тежест; 3/ техните правоприменици; 4/ всяко друго лице, чиито права и интереси са засегнати от ипотеката, например други кредитори, включително хирографарния кредитор, целящ да удовлетвори вземането си от ипотекирания имот. В този смисъл всяко едно от заинтересованите в съответното качество и на собствено основание лица поотделно би могло да иска заличаване на вписването на ипотеката поради изтичане на десет години от вписването ѝ, без то да е било подновено. За съдията по вписванията са релевантни единствено обстоятелствата по чл. 22 ПВп, а именно: вписана ипотека, молба от заинтересованото лице за заличаване, изтичане на установения от закона срок, като съдията по вписванията служебно проверява дали е изтекъл десетгодишният срок.

В случая, чрез представените от жалбоподателя /молител в охранителното производство/ доказателства се установява, че на 02.07.2012 г. е била вписана законната ипотека върху имота предмет на сключения между него и кредитора ПИБ АД на 25.06.2012 г. договор за банков кредит, вземането по което е било обезпечено по този начин.

В приложеното от жалбоподателя заявление до Служба по вписванията за заличаване на вписаната законна ипотека поради изтичане на посочения десетгодишен срок е посочен актът, с който е учредена ипотеката – нот. акт № 78, том I, рег. № 1946/2012 г. на нотариус С.М.. Същевременно, чрез представената молба за вписване на законната ипотека подадена от кредитора на 02.07.2012 г. е вписан като приложение нот. акт № 77, том I, рег. № 1945/2012 г. на нотариус С.М., с който молителят е закупил имота – апартамент № 40, находящ се на първо подпокривно ниво, във вход Б на жилищната сграда в гр. София, Район Триадица- СО, ж.к***** със застроена площ на апартамента 105.00 кв.м., заедно с мазе № 39 при посочени граници и съседи.

Чрез представената справка за вписвания, отбелязвания и заличавания от Служба по вписванията гр.София се установява, че законната ипотека върху описания имот е вписана на 02.07.2012 г. и липсва последващо вписване на актове. Изминали са десет години от датата на вписване на ипотека, без то да е подновено, поради което настоящия състав, намира че подадената жалба следва да бъде уважена. Отказът на съдия по вписванията при Софийски районен съд е неправилен. В изпълнение на правомощията си по чл. 533 от ГПК за проверка на условията за заличаване на ипотека, съдията по вписванията следва да удостовери налице ли е вписване на ипотека, изтекъл ли е 10-годишният срок от датата на вписването и извършено ли е подновяване на вписването. Тези обстоятелства се установяват от представените и обсъдени доказателства. Съдията по вписванията няма правомощия да изисква допълнителни доказателства от заинтересуваното лице, а е следвало при наличните доказателства да постанови заличаване на вписването.

Следва постановеният отказ да бъде отменен и вместо това съдът да постанови заличаване на вписването на ипотека в частта ѝ за описания недвижим имот, като изпрати препис от определението на съдията по вписванията за изпълнение.

Воден от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Определение № 1240/08.08.2022 г., постановено от съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е постановен отказ за заличаване на законна ипотека вписана на 02.07.2012 г. от Служба по вписванията гр.София с вх.рег № 28628/02.07.2012 г., том IV, номер 14, по нот.акт № 78, том I, рег.№ 1946/2012 г. на нотариус С.М. и вместо него постановява:

ПОСТАНОВЯВА заличаване на вписването на законна ипотека вписана на 02.07.2012 г. от Служба по вписванията гр.София с вх.рег № 28628/02.07.2012 г., том IV, номер 14, по нот.акт № 78, том I, рег.№ 1946/2012 г. на нотариус С.М. върху следния недвижим имот: апартамент № 40, находящ се на първо подпокривно ниво, във вход Б на жилищната сграда в гр.София, Район Триадица- СО, ж.к***** със застроена площ на апартамента 105.00 кв.м., заедно с мазе № 39 при посочени граници и съседни, на основание чл.22 от ПВп. поради изтичане на десетгодишен срок от вписването ѝ.

ВРЪЩА преписката на съдията по вписванията при Софийски районен съд за произнасяне по молбата за заличаване на законната ипотека вх. № 58859/08.08.2022 г. на АВп и заличаване ипотека, съобразно мотивите изложени в обстоятелствената част.

Определението не подлежи на обжалване.

След влизане в сила на определението заверен препис да се връчи на съдията по вписвания при СРС за сведение.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____