

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 461

гр. Смолян, 20.10.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на четиринадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росица Н. Кокудева

Членове: Петранка Р. Прахова
Зоя Ст. Шопова

като разгледа докладваното от Росица Н. Кокудева Въззивно частно гражданско дело № 20225400500318 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 577 във вр. с чл.274 ГПК

Постъпила е **частна жалба** с вх.№129/28.09.2022г. от Акционерно дружество с наименование „БАНКА ПИРЕОСАКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО" и кратко наименование „БАНКА ПИРЕОС", учредено и действащо съгласно законодателството на Р. Гърция, със седалище в Р. Гърция, гр. Атина, ул. „Америкис" № 4, вписано в Общия търговски регистър под № 157660660000, с данъчен № 996763330, с БУЛСТАТ 177550292 в Регистъра, воден от Агенция по вписванията на Република България чрез пълномощника си Д.П.П. срещу определение № 12/ 12.09.2022 г. от съдия по вписванията при районен съд - гр. Смолян, с което е постановен отказ за вписване на Договор за прехвърляне на вземане от 07.01.2021г. по депозирано заявление №245/12.09.2022г.в Служба по вписвания –Смолян.Счита ,че определението е неправилно и незаконосъобразно.Неправилно съдията по вписванията е приел ,че в така представения за вписване договор не е извършена и напълно липсва индивидуализация на недвижимия имот съгласно чл. 6, ал. 1, б. "в" от Правилника за вписванията (ПВ), съобразно влязлата в сила кадастрална карта.Счита ,че съгласно чл. 32а от Правилника за вписванията, съдията по вписванията се произнася с определение за отказ в случай, че записаният във входящия регистър акт не отговаря на изискванията на закона или е неподлежащ на вписване. Счита че не следва да се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако е изрично предвидено в закона. При проверката на формата съдията по вписванията следи само за спазване на правилото на чл. 3, ал. 1 на ПВ, съгласно което се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис, но като се отчита, че специален закон може да урежда и вписване на акт в обикновена писмена форма (например чл. 73, ал. 5 ТЗ) - в който смисъл са задължителните за съдилищата разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно

решение No 7/2012 г. на ВКС по тълк.дело No 7/2012 г., ОСГТК. Съгласно чл. 17, ал. 1, б. "а" от Правилника за вписванията, подлежат на вписване актовете по чл. 171 ЗЗД, а именно: прехвърляне на вземане по реда на чл. 99 от ЗЗД, обезпечено с ипотека. Съобразно разпоредбата на чл. 17, ал. 2 от ПВ, молбата за вписване трябва да съдържа: данните за молителя, посочени в чл. 6, ал. 1, б. "а", основанието (документа) за вписването, размера на сумата, както и тома и страницата на ипотечната книга, в която е вписан договорът за ипотека или молбата за учредяване на законна ипотека, върху която ще се прави вписването. Счита ,че следва да се има предвид, че задължителните реквизити по чл. 17, ал. 2 от ПВ, се отнасят не до подлежащия на вписване акт (в случая - договор за цесия), а касаят съдържанието на молбата за вписване. От изложеното по- горе намира ,че следва, че в производството по вписване, съдията по вписванията извършва единствено проверка дали актът, чието вписване се иска, е от категорията актове, които подлежат на вписване, съгласно Правилника за вписванията, и дали е редовен от външна страна - дали са спазени законовите изисквания за форма и изчерпателно посочените в чл. 6, ал. 1, б. "а" от Правилника изисквания за съдържание на акта. Поради това счита , че изискването по чл. 6, ал. 1, буква "в" и изискването по чл. 6, ал. 3 от Правилника за вписване са неприложими спрямо актовете по чл. 171 ЗЗД, съответно чл. 17 от ПВ. Счита ,че последните нямат вещно действие (дори да се приеме, че ипотечното право е вещно, то не е предмет на тези договори), чрез тях не се прехвърля правото на собственост върху недвижимите имоти, а се вписват актове, касаещи промени в обезпеченото вземане, които бихме могли да структурираме в три основни групи: а) актове относно вземането (пр. актове по чл. 99 от ЗЗД), б) актове относно задължението и в) актове за новация и изменение на главния договор, отнасящи се до т.нар. " вторични вписвания".Счита ,че дори да се приеме, че по отношение на договора, чието вписване е поискано, е приложимо изискването по чл. 6, ал. 1, буква "в" от ПВ (каквато теза не поддържа), то същото е преодоляно с приложените към молбата документи. Разпоредбата на чл. 17, ал. 2 от ПВ във връзка с ал. 1 от същия изрично предвижда, че вписването на актовете по чл. 171 от ЗЗД, се извършва по молба на всеки заинтересован, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от два екземпляра на документа, на основание на който се иска вписването, като молбата трябва да съдържа: данните, посочени в чл. 6, ал. 1, буква "а" на молителя, основанието (документа) за вписването, размера на сумата, както и тома и страницата на ипотечната книга, в която е вписан договорът за ипотека или молбата за учредяване на законната ипотека, върху които ще се направи вписването. Същевременно съгласно ал. 4 на същия член 17 от ПВ съдията по вписванията е длъжен след извършване на отбелязването по персоналните партии да направи отбелязване отстрани на ипотечния акт, като посочи вида на акта по ал. 1 и времето, когато е извършено отбелязването. Счита че именно с тази цел законодателят предвижда вписването на акт по чл. 171 от ЗЗД да се извършва по молба на всеки заинтересован, подадена в два еднакви екземпляра, всяка молба придружена с екземпляр от документа, на основание на който се иска вписването. Твърди ,че в подкрепа на горното представя 3

бр. молби за вписване на същия договор за прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека, вписани в СВ- гр. Разлог.

Счита ,че гражданският оборот с недвижими имоти не е застрашен, намира ,че обжалвания отказ застрашава правата на цесионера, защото той има интерес от запазване действието на ипотечното задължение. Същевременно обаче, за да се счита по отношение на третите лица, че с прехвърлянето на вземането върху цесионера е преминала и ипотека, която го обезпечава, е необходимо цесията да бъде извършена в посочената специална писмена форма с нотариална заверка на подписите и да е вписана. Ако не е извършено вписване, тогава промените в ипотека не могат да бъдат противопоставени на актове на трети лица с конкуриращи права. Ето защо извършената от съдията по вписванията при районен съд -гр. Смолян проверка на материалноправните предпоставки на акта , счита ,че е в противоречие със закона и обезсмисля основната цел на вписването-осигуряване на публичност и противопоставимост.Поради това моли съда да отмени като неправилно и незаконосъобразно обжалваното определение № 12, постановено на 12.09.2022 год.от съдия по вписванията при районен съд, гр. Смолян, обективизиращо отказ за вписване на Договор за прехвърляне на вземане, приложен към молба/заявление/ на „БАНКА ПИРЕОС АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО", учредено и действащо съгласно законодателството на Р. Гърция, с БУЛСТАТ 177550292 в Регистъра, воден от Агенция по вписванията на Република България, постъпила в Служба по вписванията - гр. Смолян под вх. № 2451/12.09.2022 год. и върне делото на Служба по вписвания –Смолян, за извършване на исканото вписване.

Смолянският окръжен съд намира ,че частната жалба е **процесуално допустима**.Подадена е от надлежно упълномощен процесуален представител,молителят е легитимирана страна в охранителното производство и в законният срок ,при наличие на правен интерес от търсената защита

Разгледана по същество е **неоснователна** Отказа на съдията по вписванията е законосъобразен ,но не по изложените в обжалваното определение мотиви:

С молба /заявление /с вх.№2451/12.09.2022г. се иска **вписване** на прехвърляне на вземане, обезпечено с договорна ипотека.Съгласно чл.171,ал.1 ЗЗД ,прехвърлянето и залагането на вземане, обезпечено с ипотека,встъпването в такова вземане и налагането на заповест върху него, както и подновяването и заместването в задължение, обезпечено с ипотека, за да имат действие трябва да бъдат извършени в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписани в имотния регистър.Съгласно чл.17,ал.1,б.“е“ във вр. с б.“а“ вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека се извършва по молба на всеки заинтересован, подадена в **два еднакви екземпляра**, придружена от два екземпляра , на основание, на който се иска вписването.Съгласно чл.17,ал.2 от ПВп молбата трябва да съдържа данните за молителя, посочени в чл.6,ал.1б.“а“, основание (документа) за вписването, размера на сумата, както и тома и страницата на ипотечната книга, в която е вписан договорът за ипотека или молбата за учредяване на

законна ипотека, върху която ще се прави вписването. В производството по вписване на договор за цесия съдията по вписванията извършва проверка дали актът, чието вписване се иска подлежи на вписване, дали е редовен от външна страна, 3/ дали има необходимото съдържание и дали е внесена дължимата държавна такса. В случая се установява, че молбата отговаря на изискването на чл.17,ал.2 от ПВп, тъй като в нея се съдържат данните за молителя по чл.6,ал.1,б.“а“, посочен е договора за цесия от 07.01.2021г, чието вписване се иска, същият е с нотариална заверка на подписите, посочен е размера на сумата от 51 478,00 евро, посочени са данните за вписване на ипотека в СВ-Смолян на 19.02.2007г., както и данните за подновяване на ипотека на 06.02.2017г. Молбата обаче не отговаря на изискването на чл.17,ал.1,б.“е“ от ПВп, тъй като молителят е представил само един екземпляр от молбата за вписване, както и само един екземпляр от договора за цесия и приложение № 1 към него, като в молбата изрично не е посочено, че договорът за цесия съдържа като неразделна част приложение № 1. В същото, което не е представено изцяло в превод, вземанията са най-общо индивидуализирани, като имотът, който служи за обезпечение –к.к“ Малина,- Пампорово-апартамент 25А не фигурира в приложената към договора таблица След като представения за вписване акт не е редовен от външна страна и молителят не е изпълнил императивните изисквания на чл.17,ал.1,б.“е“ във вр. с б.“а“ от ПВп за комплектуване на молбата, законосъобразно съдията по вписванията е отказал вписването му. В този смисъл е и съдебната практика-определение № 197/20.11.2020г. по ч.гр.д. № 3215/2020г. на Иг.о. на ВКС).

Освен това съгласно т.1 от ТР № 7/25.04.2013г. по тълк.д. № 7/2012г. на ОСГТК разпоредбата начл.129,ал.2 ГПК е неприложима в производството по вписване на актове относно недвижими имоти и при нередовност на молбата за вписване, съдията по вписване е длъжен да постанови отказ съгласно чл.32а от ПВп, без да може да дава указания за отстраняването на нередовността.

Неоснователно е оплакването в жалбата, че съдията по вписванията в нарушение на чл.32а,ал.1 от ПВп е извършил проверка на материалноправните предпоставки на акта. В т.6 от посоченото ТР № 7/25.04.2013г. по тълк.д. № 7/2012г. на ОСГТК е прието, че проверката, която съдията по вписванията извършва се ограничава до това дали акта подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в правилника съдържание, като не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон. В случая съдията по вписване не е проверявал материално правните предпоставки за издаване на акта, който е заявен за вписване. В молбата е поискано вписване за конкретно вземане, произтичащо от посочен конкретен договор за банков кредит, с посочени конкретни длъжници, посочено е че вземането е обезпечено с вписана договорна ипотека, като е посочен вх.рег, акта, том и дело, както и цената, подробно е описан имота, предмет на ипотека, но не са изпълнени изискванията на чл.17,ал.1,б.“е“ от ПВп и молителят не е представил по два екземпляра от

молбата за вписване и от договора за цесия и приложение № 1 към него, както и в молбата не е изрично посочено , че договорът за цесия съдържа приложение № 1, в което липсва описан недвижимия имот ,предмет на обезпечение

По изложените съображения частната жалба е **неоснователна**, а обжалваното определение № 12/12.09.2022г. на съдията по вписванията като правилно ще следва да бъде потвърдено.

Предвид гореизложеното Смолянският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА определение № 12./12.09.2022г. на съдията по вписванията при Смолянски районен съд, с което е **отказано** вписване на основание чл.32а, ал.1 във вр. с чл.17 от Правилника за вписванията на предоставения от Банка Пиреос Акционерно дружество ,с ЕИК-177550292, договор за прехвърляне /ипотеки /,представляващ договор за цесия постъпил в Служба по вписвания –Смолян с молба /заявление / под №2451/12.09.2022г.,като законосъобразно постановено.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване с частна жалба в **едноседмичен срок** от връчването му на молителя чрез пълномощника му по реда на 274,ал.3,т.1 във вр. с чл.280 от ГПК пред ВКС

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____