

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1707

гр. София, 08.02.2023 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-3**, в закрито заседание на осми февруари 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 № 20231100500135 по описа за 2023 година

***Производството е по реда на чл.278 ГПК, вр. чл.577 ГПК.***

Образувано е по частна жалба вх. №1161/06.01.2023 г. по описа на СГС (вх. № 18-00-170/29.12.2022 г. по описа на Служба по вписванията, гр. София), подадена от „Д.-04“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Л., ж.к. Л., бл. \*\*\*\*\* представлявано от управителя И.С.К. чрез адв. В.Т., САК, със съдебен адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*\* срещу определение № 1826 от 17.11.2022 г., постановено от съдия по вписванията при СРС, с което е отказано да бъде разпоредено заличаването на договорна ипотека, поискано на основание чл. 22 от Правилника за вписванията (ПВ) с молба с вх. № 86304/17.11.2022 г.

Жалбоподателят поддържа, че обжалваното определение на съдията по вписванията е неправилно и незаконосъобразно, като излага подробни съображения в подкрепа на заявеното становище. Твърди, че обжалваният отказ е постановен с единствен мотив за неспазване на разпоредбата на чл.3 ПВ, тъй като молбата за заличаване на ипотека не е с нотариално заверен подпис. Сочи, че мотивът е неоснователен, доколкото противоречи на закона и съдебната практика. Изтъква, че нормата на чл.22 ПВ е специална и дава възможност след изтичане на 10 години от датата на вписването по молба на заинтересования и без други доказателства да се извърши заличаване, какъвто е настоящия случай.

Моли съда да отмени обжалваното определение на съдията по

вписванията, като му разпореди да извърши исканото заличаване след служебна проверка, че са налице законовите предпоставки за това .

***Софийски градски съд, след като обсъди доводите в жалбата и прецени събраните по делото доказателства, намира от фактическа и правна страна следното:***

На 17.11.2023 година „Д.-04“ ООД чрез адв. Т. е подало молба до съдията по вписванията с вх. № 86304, с която в качеството си на ипотекарен длъжник е поискало заличаване на договорна ипотека, вписана в СВ-София с вх. рег. № 59719/12.08.2008 г., акт № 194, т.57 върху недвижим имот, подробно конкретизиран в молбата. Искането за заличаване е на основание чл.22 ПВ поради изтичането на 10 години от вписването без подновяване, като е изложен допълнителен аргумент за погасяване на задълженията по цитирания в акта договор за кредит от 12.08.2008 година.

С определение № 1826 от 17.11.2022 г. съдията по вписванията в СРС е отказал да извърши поисканото от него нотариално удостоверяване, като е приел, че молбата не отговаря на изискванията на чл.3 и чл.8, ал.2 ПВ. За да се произнесе съдията по вписванията е приел, че не е представен акт подлежащ на вписване доколкото молбата за заличаване е без удостоверяване на подписа от лице с удостоверителен характер.

Съгласно чл. 577, ал. 1 ГПК отказът да се извърши нотариално удостоверяване подлежи на обжалване с частна жалба пред окръжния съд. Разпоредбата на чл. 275, ал. 1 ГПК установява едноседмичен срок за обжалване на определението, който тече от деня, следващ деня на съобщаването му по правилата за броене на сроковете, установени с ГПК.

Частната жалба е подадена от легитимирано лице и срещу подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписвания, съгласно чл.577, ал.1 ГПК, като предвид липсата на изпратено съобщение от Агенция по вписванията до молителя-жалбоподател за отказа, следва да се приеме, че жалбата е постъпила в рамките на законоустановения срок, поради което същата се явява процесуално допустима.

**Разгледана по същество частната жалба е основателна.**

Въззивният съд намира, че обжалваният акт на съдията по вписванията е незаконосъобразен по следните съображения:

Заличаването на вписването на ипотека се извършва по реда и при условията на чл. 19 и сл. от Правилника за вписванията. Вписана ипотека може да бъде заличена в следните хипотези: 1.) по съгласие на кредитора, което трябва да бъде дадено в нотариално заверена форма или въз основа на влязло в законна сила съдебно решение - арг. чл. 179, ал. 1 ЗЗД; 2.) по искане на купувач на ипотекирания имот, който е придобил същия въз основа на публична продажба - арг. чл. 175, ал. 1 ЗЗД; 3.) по искане на всяко заинтересовано лице, когато са изтекли десет години от датата на вписването на ипотека, без последното да е било подновено (арг. чл. 172, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 22 от ПВ).

В разглеждания случай се касае за молба за вписване на заличаване на ипотека, подадена от заинтересовано лице. Установява се, че вписването на ипотека е извършено на 12.08.2008 година (л. 27) и съответно са изтекли десет години от тази дата, без да има данни вписването на ипотека да е било подновено. Съдията по вписванията също не е отразил такова обстоятелство като основание за постановения отказ, при наличието на задължение за установяването му по служебен път. Правомощието за извършване на служебна проверка от съдията по вписванията се извежда от нормите на чл. 172 ЗЗД и на чл. 533 вр. чл. 530 ГПК (така Определение № 95 от 31.01.2018 г. по ч.т.д.№ 3006/ 2017 г. на ВКС, ТК, II ТО, и Определение № 82 от 14.05.2018 г. по ч.гр.д.№ 1503/ 2018 г. на ВКС, ГК, I ГО).

В чл. 22 на Правилника за вписванията е предвидено, че тогава, когато от датата на вписването на ипотека са изминали 10 години, без то да е подновено, вписването подлежи на заличаване, което става по молба на заинтересования и без представяне на други доказателства. При тълкуване на съдържанието на разпоредбата е видно, че фактическият състав, при който се извършва заличаване на вписването на ипотека, предвижда осъществяване на един единствен факт - изтичане на предвидения в закона срок на действие на вписването от 10 години, в който не е извършено подновяване на вписването. В тази хипотеза съдията дължи проверка дали молителят е заинтересовано лице, т.е. от къде произтича правният му интерес; налице ли е вписана ипотека и изминали ли са 10 години от вписването ѝ, без тя да бъде подновена.

Неоснователно съдията по вписванията е приел, че молбата, с която

се иска заличаването на ипотеката, следва да бъде с нотариална заверка на подписа, тъй като самата тя не представлява акт подлежащ на вписване. Не е уредено изискване за нотариална заверка на подписа на молителя в процедура по чл.22 ПВ. Разпоредбата на чл.3, ал.1 от ПВ не се отнася до формата на молбата за заличаване на ипотека, а до актове, които подлежат на вписване. По аргумент от чл.19, ал.3 ПВ заличаването на ипотеката става чрез отбелязване отстрани на вписания акт, като се посочи документът, на основание на който то става, и времето, когато е направено.

Изискването за нотариална заверка на подписа на молителя в хипотезата на чл.22 ПВ не може да се изведе от нормата на чл.19, ал.1 ПВ, в която се предвижда заличаването на вписана ипотека да става въз основа на писмено съгласие на кредитора, дадено в нотариално заверена форма. Съдията по вписванията е следвало да съобрази, че писменото съгласие на кредитора, дадено в нотариално заверена форма е различна хипотеза от тази по чл.22 ПВ. Именно с оглед гарантиране на сериозните имуществени интереси на кредиторите по вписани ипотеки законодателят е предвидил съгласието им за заличаване на ипотеката да се удостоверява нотариално, какъвто настоящия случай не е.

В хипотезата на чл.22 ПВ съгласието на кредитора не се изисква, а единствено следва да е налице изтичането на преклузивен срок от вписването на ипотеката, поради което и липсва правно задължение за молителя да завери нотариално подписа си в молбата по чл.571 ГПК, иницираща производство за заличаване на ипотеката. Следва да се има предвид, че молбата, с която се иска заличаването на вписана ипотека, не представлява частен документ по смисъла на 589, ал.2 ГПК за учредяване, променяне или прекратяване на права върху имот.

В този смисъл неоснователно съдията по вписванията е приел, че молбата не отговаря на изискванията на чл.8, ал.2 ПВ, доколкото не е представен оригинал и официално заверен препис или два официално заверени преписа от акта. Разпоредбата на чл.8, ал.2 ПВ е приложима в хипотезите на вписването на актовете за недвижими имоти, уредени в глава 2 на ПВ и следва да се прилага към предпоставките за заличаване на вписана ипотека, уредени в самостоятелна глава 4 на ПВ, само при наличието на препращаща норма, каквото не е налице.

В производството по чл.22 ПВ молителят не следва да представя други доказателства, включително и за неподновяването на ипотеката, като проверката и преценката в тази връзка следва да бъде извършена от съдията по вписванията. При извършване на служебна проверка от съдията по вписванията, че липсват данни договорната ипотека да е подновена в десетгодишния срок и не е вписана по нов ред, то следва на това основание, с оглед изпълнение на предвидените в закона предпоставки, вписването на договорната ипотека да бъде заличено. В случая, съдията по вписванията не е изложил никакви аргументи относно горните обстоятелства, а е обосновал отказа си с липсата на представен акт подлежащ на вписване, който извод е неправилен.

При горните съображения съдът приема, че обжалваният отказ на съдията по вписванията е незаконосъобразен и следва да бъде отменен.

Преписката следва да се върне на съдията по вписванията и при липсата на данни за подновяване на договорната ипотека в срок, респ. ново вписване, съгласно чл.18, ал.3 и 4 от ПВ, да я заличи.

Воден от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ** по жалба на „Д.-04“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Л., ж.к. Л., бл. \*\*\*\*\* представлявано от управителя И.С.К. чрез адв. В.Т., Определение № 1826 от 17.11.2021 година на съдията по вписванията при СРС, с което е отказано заличаване на договорна ипотека, вписана в СВ-София с вх.рег.№ 59719/12.08.2008 година, акт 194, том 57, по молба с вх. №86304 от 17.11.2022 година на Служба по вписванията - гр. София.

**ВРЪЩА** преписката на съдията по вписванията при СРС за извършване на служебна проверка, съобразно мотивите на това определение, и при липса на данни за подновяване в десетгодишния срок или вписване по нов ред, да заличи договорна ипотека, вписана в СВ-София с вх. рег. № 59719/12.08.2008 г., акт № 194, т.57, по молба по чл.22 от ПВ с вх. №86304 от 17.11.2022 г. на СВ, подадена от „Д.-04“ООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, представлявано от И. К., чрез

адв.В.Т..

Определението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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