

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 343

гр. Габрово, 14.06.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО, СЪСТАВ II**, в закрито заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Полина Пенкова

Членове: Кремена Големанова  
Славена Койчева

като разгледа докладваното от Кремена Големанова Въззивно частно гражданско дело № 20224200500241 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.577, ал.1 от ГПК във връзка с чл.274 и сл. от ГПК.

Подадена е частна жалба от Нотариус И.И., рег.№095 на Нотариалната камара на РБългария, с район на действие района на РС Габрово срещу Определение №5/26.05.2022г. на съдия по вписванията при РС Габрово, с което е постановен отказ да извърши вписване на Молба за учредяване на законна ипотека, лег.№3146, акт №174, т.1 на Нотариус И.И., рег. №095 на Нотариалната камара на РБългария, с район на действие района на РС Габрово.

В жалбата се твърди, че с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №\*\*\*, том \*\*\*\*, рег. №\*\*\*\*, дело №\*\*\*\*\* по описа на нотариус И.И. "\*\*\*\*\*" ЕООД е закупило имот собственост на „\*\*\*\*\*" ЕООД - в несъстоятелност . продажбата била извършена и условията на чл.718 ТЗ, като продажната цена с в размер на 322 259.71лева, е получена от продавача напълно и изцяло по банков път от купувача по особена банкова сметка на синдика на продавача, като: сума в размер на 42 259.71лева са собствени средства на дружеството купувач, а остатъкът от продажната цена в размер на 280 000.00лева - е получена чрез банков кредит, отпуснат на купувача от „Юробанк България" АД. Като обезпечение за предоставения кредит от „Юробанк България" АД на дружеството-купувач, законните представители на банката подали молба за учредяване на законна ипотека върху имота, предмет на посочената по-горе покупко - продажба, която да се впише в полза на Банката. В изпълнение на чл.586, ал.4 от ГПК нотариус И. подал молба до СВ при РС-Габрово за вписване на Молбата за законна ипотека.

Проверката, която извършва съдията по вписванията съгласно чл.32а от ПВп се ограничава до това дали актът подлежи на вписване, съставен разпо изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВп съдържание. Съдията по вписванията може да откаже исканото вписване, ако актът не подлежи на вписване, не е съставен съобразно изискванията за форма, предвидени в закона и ПВп, няма необходимото съдържание, не е представена скица - копие от кадастралната карта, не е внесена необходимата такса за вписването и не са представени доказателства за изпълнението на изискванията по чл.264 ДОПК /освен при вписването и отбелязването на съдебно решение/. На друго основание вписване не може да бъде отказано.

Особеното на законната ипотека било, че вписването се извършва не въз основа на нотариален акт, а въз основа на друг акт, предвиден от закона - акт за отчуждаване - чл.168 ал.1, т.1 от ЗЗД /каквто е настоящият случай/, акт за делба - чл.168 ал.1, т.2 от ЗЗД, т.е. законната ипотека се учредява върху чужд недвижим имот, тъй като с прехвърлянето на

имота, собствеността преминава върху приобретателя, а за праводателя възниква правото да учреди ипотека. В случая било налице законово изискване за едновременност на отчуждаването и учредяването на ипотека, което представлява един сложен фактически състав, осъществяващ се в рамките на една процедура. Чл.16 от ПВп, препращал конкретно към чл.168 от ЗЗД и визирал като изискване - прилагане към молбата за вписване на ипотека на акта за отчуждаването. Противното би означавало нарушение на основната и приоритетна цел на ипотечното право - да гарантира и обезпечи вземането на кредитора. Преобразуващото право на кредитора да иска вписване на законна ипотека е признато от закона само на определена категория лица, за охрана на техните интереси. Разумът на избора от законодателя подход бил да се ограничат възможностите на длъжника, със свои действия да възпрепятства или осуети реализиране правата на правоимащия ипотекарен кредитор. В същото време, както декларацията по чл.264, ал.1 от ДОПК, така и удостоверението за данъчна оценка на недвижимия имот са документи, които следва да удостоверят липса на публично-правни задължения именно на длъжника. Поради това с тях може да се снабди само това трето за производството лице, което е носител на материалното вещно право. Следователно за да спази изискването на чл.264, ал.1 от ДОПК молителят-кредитор би се принудил да осигури активно поведение на своя длъжник, тъй като е поставен под угрозата в противен случай вземането му да остане необезпечено. Подобно тълкуване влиза в колизия с преобразувания характер на правото, уредено в чл.168 от ЗЗД, доколкото препятства пряко едностранното му упражняване. Следователно разпоредбата на чл.264, ал.1 от ДОПК не била приложима при учредяване на законна ипотека.

Моли съда да отмени обжалвания отказ на съдията по вписванията при РС Габрово.

В приложеното становище по жалбата съдията по вписванията е заявил, че счита същата за неоснователна. Съгласно чл.264, ал.1 от ДОПК при вписване на ипотека се представя Декларация от ипотекарния длъжник, в която се декларира, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. При декларирано от ипотекарните длъжници наличие на задължения по чл.264, ал.1 от ДОПК, разпоредбата на чл.265 на ДОПК във връзка с чл.264, ал.4 ДОПК вменявала на съдията по вписванията задължение да провери за наличието на декларация от длъжника, че е съгласен публичните държавни и общински вземания да се погасяват от сумата срещу прехвърлянето или учредяването на вещното право, както и за внасянето ѝ в съответния бюджет. В случаите, когато ипотекарните длъжници са декларирали, че нямат задължения по смисъла на чл.264, ал.1 ДОПК съдията по вписванията е длъжен да провери истинността на тази декларация посредством официалното удостоверение изявление на органа, отразено в удостоверението за данъчна оценка. Несъответствието между декларираните данни и тези в представеното Удостоверение за данъчна оценка, за които няма доказателства, че са платени, предвид установената в чл.265 ДОПК имуществена отговорност на съдията по вписванията са основание за отказ. Не можело да се каже, че вписването на отчуждаването и учредяването на ипотека, представлява сложен фактически състав, осъществяващ се в рамките на една процедура. Вписването на сделката за продажба на недвижимите имоти, предмет на ипотека, в настоящия случай било извършено по реда и условията на гл. Четиридесет и шеста от ТЗ. Вписването на законна ипотека било извършено на основание чл.16 ПВп, във връзка с чл.168 от ЗЗД. Разпоредбата на чл.264, ал.1 от ДОПК предвиждала, че вписването на ипотека или особен залог се допуска след представяне на писмена декларация от прехвърлителя или учредителя, съответно ипотекарния длъжник или залогодателя, че няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. Наличието или липсата на непогасени данъчни задължения за имота се удостоверява в данъчната оценка. В противен случай щяло да бъде посочено, че документите се дължат само при вписване на договорна ипотека.

Въззивният съд, като обсъди доводите на жалбоподателя и взе предвид материалите съдържащи се по преписката на СВ при РС Габрово, намира следното:

В СВ при РС Габрово е депозирана молба от Нотариус И.И., рег.№095 на Нотариалната камара на РБългария, с район на действие района на РС Габрово за вписване на Молба за учредяване на законна ипотека на недвижими имоти от 26.05.2022г. със страни „Юробанк България“ АД, "\*\*\*\*\*" ЕООД и Н. С. П..

С обжалваното определение е постановен отказ да бъде вписана законна ипотека върху имота подробно описан в молбата за вписване на законната ипотека.

Частната жалба е подадена в рамките на законоустановения преклузивен срок по чл.275, ал.1 от ГПК. Жалбата изхожда от активно легитимирано лице, поради което същата е процесуално допустима. Разгледана по същество, същата е основателна.

За да постанови обжалваното определение съдията по вписванията е приел следното :

Дължимата проверка, която следва да извърши съдията по вписванията е регламентирана в чл.32а от ПВп и т.6 от Тълкувателно решение №7 от 25.04.2013г. по тълк. д. №7/2012г., ОСГТК на ВКС. Съдията по вписванията проверява наличието на следните предпоставки: 1. дали актът подлежи на вписване, 2. съставен ли е съобразно изискванията за форма, 3. има ли необходимото съдържание - индивидуализация на страните и на имота, съгласно чл.6 от ПВп, както и спазени ли са нормативните изисквания, относно задължителните приложения към всеки акт: скицакопие от кадастралната карта, съгласно чл.6, ал.3 от ПВп и доказателства за изпълнението на изискванията на чл.264 от ДОПК. Нормите били императивни и при неспазването им съдията по вписванията следва да се произнесе с определение за отказ. От направената проверка по молбата за вписване на законна ипотека било установено, че представените документи подлежат на вписване и имат нужното съдържание. Проверени в съвкупност същите не отговаряли на задължителните изисквания за представяне на доказателства за изпълнението на чл.264 от ДОПК, а именно липсвало Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК на името на кредитополучателя "\*\*\*\*\*" ЕООД, доказваща липсата на непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. Приложеното удостоверение за данъчна оценка било на името на "\*\*\*\*\*" ЕООД, с данъчни задължения, с обща сума 13837.17лв. Към преписката за вписване на молбата за учредяване на законна ипотека имало две декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК, на името на Н.С.П., подписани в качеството му на физическо лице и като управител на "\*\*\*\*\*" ЕООД, в които е декларирано, че липсват подлежащи на принудително изпълнение публични задължения, но няма доказателство за това, съгласно изискването на чл.264, ал.1 от ДОПК: наличието или липсата на непогасени данъчни задължения за имота се удостоверява в данъчната оценка.

Въззивният съд намира следното :

Съгласно разпоредбата на чл.60, ал.4 от ЗКИ банката има право на законна ипотека върху недвижимите имоти и вещните права върху тях, които се придобиват изцяло или частично чрез ползване на банков кредит, като това право на банката е предназначено да обезпечи вземането ѝ по договора за банков кредит. Съгласно изискването на чл.16, ал.2 от ПВП при вписване на законна ипотека в полза на банка към молбата се прилага договорът за банков кредит в оригинал или препис.

Законната ипотека по чл.168, т.1 ЗЗД, се учредява и вписва чрез едностранно волеизявление на правоимащото лице - кредитор по сделка, от която произтича обезпеченото с ипотеката вземане. Едностранното волеизявление на кредитора представлява упражняване на субективно преобразуващо право да се иска вписването на ипотеката в книгите по вписванията с оглед произтичащите от вписването конститутивно и оповестително-защитно действие. Преобразуващият и едностранен характер на това право, се поражда по силата на закона след осъществяване на визириания в тази норма фактически състав. То изключва съгласие или волеизявление на насрещната страна по този договор - приобретател на имота и длъжник по насрещната престация. По тази причина изискването, въведено в императивната разпоредба на чл.264 ДОПК, е от естество да осуети действието на ипотеката и е несъвместимо с потестативния характер на субективното право на кредитора да иска вписването ѝ. Следователно разпоредбата на чл.264 ДОПК е приложима само по отношение на сделки, които се осъществяват по нотариален ред и са в нотариална форма, т. е. при наличие на съгласие за сключване на договора, изразено в охранителното нотариално производство. Когато подлежащия на вписване акт не обективира доброволни, съвпадащи насрещни волеизявления на страните и е логически необосновано да се очаква съдействието на прехвърлителя или учредителя на вещното право, респ. приобретателят в случаите на законна ипотека и изискването, въведено в императивната разпоредба на чл.264 ДОПК е в състояние да осуети упражняването на правото на заинтересования да поиска вписване на акта, то представянето на декларация по чл.264 ДОПК за непогасени публични задължения не е предпоставка за вписването. Следователно при вписване на законна ипотека липсата на декларация по чл.264 ДОПК не е основание за отказ от вписване. В този см. са Определение №702/04.11.2015г. по ч.гр.д.№4945/2015г-. на IV г.о., Определение №86/26.05.2020г. по ч.гр.д.№1108/2020г. на Пг.о.

Предвид изложеното съдът намира, че Съдията по вписванията при РС Габрово е постановил незаконосъобразен акт, който следва да бъде отменен.

Водим от гореизложеното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ОТМЕНЯ отказа на Съдия по вписванията при РС Габрово, обективиран в Определение №5/26.05.2022г. на съдия по вписванията при РС Габрово да впише Молба за учредяване на законна ипотека, рег.№\*\*\*\*, акт №\*\*\*\*, т.\*\* на Нотариус И.И., рег.№095 на Нотариалната камара на РБългария, с район на действие района на РС Габрово

ВРЪЩА преписката на Съдия по вписванията при РС Габрово за извършване на вписване на Молба за учредяване на законна ипотека, рег.№\*\*\*\*, акт №\*\*\*\*, т.\*\*\* на Нотариус И.И., рег.№095 на Нотариалната камара на РБългария, с район на действие района на РС Габрово.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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