

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3261

гр. Варна , 16.09.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ** в закрито заседание на шестнадесети септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Ирена Н. Петкова  
Членове: Наталия П. Неделчева  
мл.с. Симона Р. Донева

като разглежда докладваното от мл.с. Симона Р. Донева Въззивно частно гражданско дело № 20213100502185 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 577 и сл. ГПК, вр. с чл. 32а Правилника за вписванията /ПВп/.

Производството е образувано по подадена частна жалба с вх. № 25314 отк. 287/27.08.2021 г. на Н. П. Д., ЕГН: \*\*\*\*\* и СТ. ИВ. АНДР., ЕГН: \*\*\*\*\* срещу Определение на съдия по вписванията при Районен съд- Варна, с който е постановен отказ № 287 от 23.08.2021 г., том II, № 87, вх. рег. № 25314/23.08.2021 г., да бъде вписано подновяване и ново вписване на договорна ипотека, обективизирана в нот. акт № 107, том II, рег. № 4405, дело № 307/17.10.2008 г. на нотариус Камен Костадинов, рег. № 520 по НК, вписана в АВ под вх. рег. № 30136, акт № 148, том XXV, дело № 238611/17.10.2008 г., на основание чл. 172, ал. 2 и ал. 3, вр. с чл. 18 ПВ, вр. с чл. 32 а ПВп.

В жалбата се излагат доводи за неправилност на обжалвания акт. Оспорва се като неправилен изводът на съдията по вписванията за неспазване на изискванията по чл. 18 ПВп, поради липсата на представен заверен препис от договора за ипотека. Въпреки това, прилагат такъв към жалбата. Излагат доводи за незаконосъобразност на извършеното заличаване. Посочват, че към настоящия момент не е отречено съществуването на обезпечените им вземания. Молят за отмяна на отказа и връщане на преписката на съдията по вписванията с указания за извършване на исканото вписване.

## **По допустимостта на жалбата:**

Частната жалба е подадена в законоустановения преклузивен срок, от легитимирани лица, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

## **По същество, същата е основателна, поради следните съображения:**

Охранителното производство е образувано по молба вх. № 25314/23.08.2021г., депозирано от Н. П. Д. и СТ. ИВ. АНДР., с искане за вписване на подновяване на договорна ипотека, обективизирана в нот. акт № 107, том II, рег. № 4405, дело № 307/17.10.2008 г. на

нотариус Камен Костадинов, рег. № 520 по НК, вписана в АВ под вх. рег. № 30136, акт № 148, том XXV, дело № 238611/17.10.2008 г. в полза на Уилям Роналд Сойърс, с предмет на обезпечението УПИ XVIII-1033, ведно с масивна сграда с площ 1265 кв. м., находящ се в гр. Варна, ул. "Шопен" № 4, обезпечаваща част от кредитно задължение, на основание чл. 172, ал. 1- 2 и чл. 179, ал. 3 ЗЗД.

По силата на договори за цесия вх. рег. № 3936/2011 г., акт № 40, том II на АВ и рег. № 3938/2011 г., акт № 41, том II на АВ Уилям Роналд Сойърс прехвърля на СТ. ИВ. АНДР. и на Н. П. Д. своите вземания към Лидия Д.а Стоянова, възникнали на основание договор за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на дружеството „Варна Груп“ ООД, в размер от по 100 000 евро, представляващи част от общия размер на главницата 2 900 000 евро. За цесиите е съобщено на длъжника от цедента и е извършено вписване по същите в СВ по реда на чл. 171, ал. 1 ЗЗД.

С решение, постановено по т. д. № 51/2013 г. по описа на Окръжен съд – Габрово, потвърдено в тази част с решение по в. т. д. № 138/2014 г. по описа на ВтАС Лиляна Стоянова е осъдена да заплати на Н.Д. и на С.А. сумата от по 100 000 евро, на основание чл. 79, вр. с чл. 99, ал. 2 ЗЗД, представляваща главница по горепосочените цедирания от 16.02.2011 г.

Към молбата, с която цесионерите са инициирали охранителното производство, са приложени 2 броя нотариално заверени молби до СВ, препис от нот. акт № 107, том II, рег. № 4405, дело № 307/17.10.2008 г. на нотариус Камен Костадинов, рег. № 520 по НК, 2 бр. договора за цесия, решение по т. д. № 51/2014 г. по описа на ГОС, решение по т. д. № 138/2016 г. по описа на ВтАС, определение по т. д. № 2099/2016 г. по описа на ВКС, определение по ч. гр. д. № 1467/2016 г. по описа на ВКС, определение по т. д. № 288/2021 г. по описа на ВАпС, както и определение по ч. гр. д. № 508/2019 г. по описа на ВКС.

За да постанови обжалвания отказ, съдията по вписванията е приел, че е изтекъл 10-годишният срок от вписването на ипотека, поради което не са налице предпоставките по чл. 172, ал. 1 ЗЗД за подновяването ѝ, както и че не е спазено изискването по чл. 18 ПВ и чл. 172, ал. 3 ЗЗД за придружаване на молбата с препис от договора или молбата за учредяване на ипотека.

В разглеждания случай, договорната ипотека е първоначално вписана 17.10.2008 г. Същата е била заличена на 2.03.2016 г., съобразно определение в този смисъл по в. ч. гр. д. № 238/2016 г. по описа на Окръжен съд – Варна.

Впоследствие е била подновена на 11.06.2021 г. поради указанията на ВКС, инкорпорирани в определение № 60224/3.06.2021 г. по ч. гр. д. № 508/2019 г. за отмяна на обжалваното определение и връщане на делото на съдията по вписванията при Районен съд – Варна за вписване в книгите по вписванията на подновяването на договорната ипотека. С определение № 2729/30.07.2021 г., постановено по в. ч. гр. д. № 1754/2021 г. по описа на Окръжен съд – Варна е отменен отказ на съдията по вписванията за заличаване на подновяване с вх. рег. № 2706/02.10.2018 г., дв. вх. рег. № 15872/11.06.2021 г. на договорна ипотека и делото е върнато на съдията по вписванията за предприемане на действия по заличаване на горепосоченото подновяване.

Настоящият съдебен състав, формира следните правни изводи по същество на спора:

Съобразно указанията на касационната инстанция, дадени в ТР № 3/2018 г., ОСГТК на ВКС, заличаването има технически характер и не касае съществуването на самото ипотечно право, освен в хипотезата на чл. 179 ЗЗД /каквото не е настоящият случай/.

Действително в случая е изтекъл 10 –годишният срок от първоначалното вписване на

договорната ипотека. Същият обаче не следва да бъде съобразяван предвид подновяването ѝ и последващото заличаване на вписването ѝ. Ето защо, следва да се приеме, че е невъзможно подновяването ѝ по реда на чл. 172, ал. 1 ЗЗД.

Доколкото в молбата е отправено и искане за ново вписване на ипотека на основание чл. 172, ал. 2 ЗЗД, то съдът дължи произнасяне по същото.

Съгласно т. 6. ТР № 7/2012 г., ОСГТК на ВКС, проверката, която съдията по вписванията извършва по чл. 32а, ал. 1 ПВп относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона, се ограничава до това, дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВ съдържание. Проверка за наличието на други обстоятелства съдията по вписванията и съдът в производство по жалба срещу отказ не могат да правят, освен ако в закон изрично е уредено друго /така определение № 197 от 21.04.2016 г. на ВКС по ч. гр. д. № 1467/2016 г., IV г. о., ГК/.

Посоченият в чл. 172, ал. 2, изр. 1 ЗЗД и член 18, ал. 4 ПВп израз „може да се впише наново“ обосновава извод, че не се предвижда сключване на нов ипотечен договор, тъй като в този случай законовият термин би бил „учредена“. След като законът говори за „ново вписване“, а не за „ново учредяване“, то не се изисква ново сключване на ипотечен договор, ново съгласие на длъжника и спазване на другите изисквания на чл. 167 ЗЗД, както и правилата за вписване на новоучредена договорна ипотека. Редът за подновяване или ново вписване на договорна ипотека е уреден в чл. 18 ПВп – по молба на кредитора, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от договора за ипотека, като молбата трябва да съдържа данните за първоначалното вписване.

От това принципно разбиране за еднакъв ред на извършване на подновяването по чл. 172, ал. 1 ЗЗД и новото вписване по чл. 172, ал. 2 ЗЗД на договорна ипотека, като разликата между двете хипотези е само запазване или не на реда на вписването. В тази насока е и константната практика на касационната инстанция, обективирана в определение № 173 от 23.06.2015 г., постановено по ч. гр. д. № 1254/2015 г., II ГО; определение № 278 от 30.06.2010 г., постановено по ч. гр. д. № 238/2010 г., II ГО; определение № 69 от 26.01.2012 г., постановено по ч. т. д. № 818/2011 г., I ГО.

В случая, от съдържанието на молбата, е видно, че към същата са били приложени 2 бр. нотариално заверени молби, както и препис от нотариален акт за учредяване на договорна ипотека. Съдът намира, че копие на представения нотариален акт към депозираната молба до СВ не представлява препис по смисъла на чл. 172, ал. 3 ЗЗД /в тази насока е определение № 60315 от 5.08.2021 г. на ВКС по ч. т. д. № 545/2020 г., II т. о., ТК/.

Предвид гореизложеното, съдът намира, че не са изпълнени изискванията по чл. 18 ПВп и не следва да се постанови ново вписване на договорната ипотека.

Вън от горното, съдът намира, че следва да посочи, че констатираните нередовности от съдията по вписванията не могат да бъдат последващо отстранени в производството по обжалване на отказа на съдията на вписванията /в този смисъл е определение № 230 от 20.03.2014 г. на ВКС по ч. т. д. № 4639/2013 г., I т. о., ТК/.

Само за пълнота на изложението, следва да се посочи, че доводите за неправилност на извършеното вписване на заличаване на договорната ипотека не следва да бъдат кредитирани в настоящото производство, което има за предмет на обжалване друг акт, постановено от съдия по вписванията.

С оглед на изложеното, обжалваният отказ на съдията по вписванията следва да бъде потвърден.

## ОПРЕДЕЛИ:

**ПОТВЪРЖДАВА** Определение № 287 от 23.08.2021 г. на съдията по вписванията при Районен съд - Варна, том II, № 87, вх. рег. № 25314/23.08.2021 г., по заявление с вх. № 025314 от 23.08.2021 г., с което е отказано вписване на подновяване и ново вписване на договорна ипотека, обективизирана в нотариален акт № 107, том II, рег. № 4405, дело № 307/17.10.2008 г. на нотариус Камен Костадинов, рег. № 520 по НК, вписана в АВ под вх. рег. № 30136, акт № 148, том XXV, дело № 238611/17.10.2008 г. с предмет на обезпечението УПИ XVIII-1033, ведно с масивна сграда с площ 1265 кв. м., находящ се в гр. Варна, ул. „Шопен“ № 4.

Определението подлежи на обжалване пред ВКС в едноседмичен срок от съобщаването му.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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