

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 12871

гр. София, 14.12.2022 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-ІІ, в закрито заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Стефан Кюркчиев

Членове: Стефан Ис. Шекерджийски
Ивайло Димитров

като разгледа докладваното от Ивайло Димитров Въззивно частно гражданско дело № 20221100511925 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 577 ГПК.

Образувано е по жалба с вх. №18-00-132/09.11.2022 г., подадена от нотариус Й. Х. Л. с рег. №263 в НК срещу определение от 27.10.2022 г. на съдията по вписванията при Софийски районен съд, вписано в регистъра на отказите с рег. № 1672/27.10.2022 г., с което е отказал да впише по заявление вх. №80019/27.10.2022 г., молба с нотариално заверка на подписа рег. №4552, акт 138, том IV от 27.10.2022 г., по описа на нотариус Й. Л., с която е заявено от „А.Б.“ ООД за ново вписване договорна ипотека, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека акт № 130, том II, рег. № 5622, дело № 277/2010 г. на нотариус Г.Й.Д., вписана в Служба по вписванията – гр. София, вх. рег. № 32805, акт № 11, том XIX, дело № 19090/10 г.

Жалбоподателят оспорва аргументите на съдията по вписванията, послужили като основание за постановяване на отказ от вписване. Сочи, че към молбата за ново вписване на ипотека е приложено копие от Постановление за възлагане № 7-0088 от 03.08.2018 г., издадено от Председателя на Управителния съвет на Фонда за гарантиране на влоговете в банките и същото е било вписано в Служба по вписванията – гр. София, под акт №195, том XXV, вх. рег. № 52762 от 10.08.2018 г., дв. вх. рег. 51940, доказващо качеството на молителя „А.Б.“ ООД като титуляр на обезпеченото вземане и прехвърлянето на ипотека. Счита, че представянето на постановлението за възлагане в незаверено копие не пречи възможността на съдията по вписванията да извърши проверка за неговото вписване, тъй като оригиналът на този документ е вписан и се съхранява в подведомствената на съдията по вписванията. Не съществувало законово изискване да бъде представено в оригинал или заверено копие самото постановление, като били спазени изискванията, предвидени в чл. 6 и сл. от ПВ, към съдържанието на

подлежащия на вписване акт – молбата за ново вписване на ипотека. Излага, че новото вписване, както и подновяването на вписването на ипотека, се отбелязва по партидата на първоначалния ипотекарен длъжник дори да е имало след учредяването на ипотека последващи разпореждания с ипотекирания имот, както и в случай на заличаване на ипотека по реда на чл. 22 от ПВ, като е без правно значение настоящият собственик на ипотекирания имот.

Частната жалба е подадена в срок, от легитимирано лице и е насочена срещу подлежащ на обжалване акт, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество настоящият състав намира жалбата за основателна. Съображенията за това са следните:

Със заявление вх. №80019/27.10.2022 г., депозирано от нотариус Й. Л., е поискано вписване на нотариално заверен препис от молба с нотариално заверка на подписа рег. №4552, акт 138, том IV от 27.10.2022 г., по описа на нотариус Й. Л., подписана от представляващия ипотекарният кредитор „А.Б.“ ООД, с която е поискано ново вписване на договорна ипотека, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека акт № 130, том II, рег. № 5622, дело № 277/2010 г. на нотариус Г.Й.Д., вписана в Служба по вписванията – гр. София, вх. рег. № 32805, акт № 11, том XIX, дело № 19090/10 г.

В нотариално заверената молба е посочено, че „А.Б.“ ООД се легитимира като кредитор на обезпеченото с ипотека вземане въз основа на постановление за възлагане № 7-0088 от 03.08.2018 г., издадено от Председателя на Управителния съвет на Фонда за гарантиране на влоговете в банките, вписано в Служба по вписванията – гр. София, акт №195, том XXV, вх. рег. № 52762 от 10.08.2018 г., дв. вх. рег. № 51940. Ипотеката обезпечава главницата по Договор за банков кредит от 03.06.2008 г., сключен между „Х.“ ЕООД, ЕИК *****, и „К.Т.Б.“ АД (КТБ АД) – в несъстоятелност, в размер на 2 150 000 евро с пълния размер на договорените и начислени от банката лихви, разноски, такси, комисиони и неустойки, възникнали на основание договора за банков кредит. В молбата е описан и недвижимия имот, предмет на ипотека: ПОЗЕМЛЕН имот с планоснимачен №23, целият с площ по графични данни от 287 кв.м., находящ се в гр. София, район „Средец от квартал 398, местността „Центъра“ по регулационния план на гр. София, одобрен със заповеди № 411/19.10.1959 г. на ИК на СГНС и РД-50-9200/14.04.2008 г. на кмета на район „Средец“, при граници и съседи на поземления имот: от север - поземлен имот с планоснимачен № 21, от изток - поземлен имот с планоснимачен № 14, от юг “ ул. „Н.В. Алабин“, от запад - поземлен имот с планоснимачен № 24.

Към заявлението за вписване на молбата са приложени квитанция за внесена държавна такса за вписването в размер на 4205,03 лв.; нотариално заверен препис от горепосочения ипотекарен акт, както и копие от нотариално заверена молба от 08.08.2018 г., подписана от управителя на „А.Б.“ ООД, с която на основание чл. 17 от ПВп е заявено за вписване горепосоченото постановление № 7-0088 от 03.08.2018 г. Видно от отбелязването върху първата страница на молбата, същата е вписана в Служба по вписванията – гр. София, акт № 195, том XXV, вх. рег. № 52762 от 10.08.2018 г.

За да постанови обжалвания отказ, съдията по вписванията е приел, че „А.Б.“ ООД, от когото изхожда молбата за ново вписване на ипотека, не е доказало правния си интерес от исканото вписване, тъй като не установява качеството си на кредитор на обезпеченото вземане чрез представеното в обикновено копие постановление за възлагане и същото не изпълнява изкисванията на чл. 172 от ЗЗД и чл. 531, ал. 1 ГПК, вр. чл. 8, ал. 1 от ПВ. Отчел е, че според съдържанието на ипотечния акт ипотечарен кредитор се явява „К.Т.Б.“ АД, а не „А.Б.“ ООД.

Съгласно чл. 172, ал. 1 и ал. 2 от ЗЗД действието на вписването трае 10 години от деня, в който е извършено и то може да бъде продължено, ако вписването се поднови, преди този срок да е изтекъл, а в противен случай ипотека може да се впише наново, но в тази хипотеза тя има ред от новото вписване. Нормата на чл. 172, ал. 3 ЗЗД предвижда вписването да се подновява по молба, която трябва да бъде придружена от препис от договора или от молбата за учредяване на ипотека.

В съдебната практика (определение №173 от 23.06.2015 г., по ч.гр. д. № 1254/2015 г., II ГО, определение №217 от 27.04.2017 г., по ч.гр.д. №331/2017 г., IV ГО) се приема, че доколкото нормите на чл. 172, ал. 2 ЗЗД и чл. 18, ал. 4 ПВ не съдържат специални правила за извършване на новото вписване на договорна ипотека, то както подновяването /преди изтичането на 10 - годишния срок/, така и новото вписване /след като са изтекли 10 години от учредяването на ипотека/, следват една и съща процедура, като молителят и в двата случая се ползва от облекчения ред, предвиден в чл. 18 ПВ, без да е необходимо „ново учредяване“ на ипотека. В този смисъл, не се изисква ново сключване на ипотечен договор, ново съгласие на длъжника и спазване на другите изисквания на чл. 167 ЗЗД. Редът за подновяване или ново вписване на договорна ипотека е регламентиран в чл. 18 ПВ - по молба на кредитора с нотариално заверен подпис, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от договора за ипотека, като молбата трябва да съдържа данните за първоначалното вписване. Препис от молбата на кредитора с нотариално удостоверен подпис се подрежда в актовата книга по чл.33 б. „в“ ПВ. Прието е, че вписването по чл. 18, ал. 4 ПВ, вр. с чл. 172 ал. 2 ЗЗД по характера си е самостоятелен акт, който няма връзка със старо действащо вписване, а за новото вписване не могат да се черпят правни последици от вписаната преди това ипотека и затова ипотечното право придобива нов ред, считано от датата на подаване на молбата и отразяването ѝ във входящия регистър по чл.34 ПВ. Вписването като техническо действие се изразява в подреждане на подлежащия на вписване акт и отразяването на данни за мястото на подреждането му и на данни извлечени от неговото съдържание.

Съдът намира, че нито в ЗЗД, нито в Правилника за вписванията, е предвидено изискване при новото вписване на ипотека, наред с ипотечния акт, да се впише и документа, по силата на който обезпеченото вземане е прехвърлено на кредитор, различен от посочения в ипотечния акт. Такава предпоставка не е изведена и в

съдебната практика, а императивните разпоредби, касаещи вписването, не подлежат на разширително тълкуване. Поначало легитимацията на новия кредитор произтича от спазването на изискването на чл. 171 ЗЗД - прехвърлянето на вземането, което е обезпечено с ипотека, за да има действие трябва да бъде извършено в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписано в имотния регистър. Подобно вписване в конкретиката на настоящото дело обаче не е било необходимо, тъй като според чл. 76, ал. 3 Закон за банковата несъстоятелност продадените чрез публична продажба вземания на банката запазват привилегиите и обезпеченията си, без да е необходимо вписване в съответните регистри или извършване на други допълнителни действия.

В случая обаче не е спорно, че постановлението за възлагане е било вписано в Службата по вписванията, което е видно и от представената в копие молбата с отбелязани върху нея данни за това вписване. Същевременно в молбата за ново вписване на ипотеката новият кредитор „А.Б.“ ООД е посочил данните на вписването на Постановление за възлагане № 7-0088 от 03.08.2018 г., чийто правни последици са прехвърляне на вземането. Доколкото за постановлението за възлагане няма изискване да бъде вписано при подновяване на ипотеката, то и непредставянето му в препис не е основание да се откаже ново вписване на представения договор за ипотека. Следователно, с вече вписаното постановление „А.Б.“ ООД, се легитимира като ипотекарен кредитор, което е следвало да бъде съобразено от съдията по вписванията при представените пред него документи и налични данни.

Предвид изложеното обжалваното определение на съдията по вписванията следва да бъде отменено, като се извърши поисканото ново вписване на ипотеката, тъй като са налице предвидените в ЗЗД и правилника за вписванията предпоставки, включително е внесена и дължимата държавна такса от 0,1% от вземането, с което се обезпечава ипотеката.

Воден от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение от 27.10.2022 г. на съдията по вписванията при Софийски районен съд, вписано в регистъра на отказите с рег. № 1672/27.10.2022 г., с което е отказал да впише по заявление вх. №80019/27.10.2022 г., молба с нотариално заверка на подписа рег. №4552, акт 138, том IV от 27.10.2022 г., по описа на нотариус Й. Л., с която е заявено от „А.Б.“ ООД за ново вписване договорна ипотека, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека акт № 130, том II, рег. № 5622, дело № 277/2010 г. на нотариус Г.Й.Д., вписана в Служба по вписванията – гр. София, вх. рег. № 32805, акт № 11, том XIX, дело № 19090/10 г.

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията за извършване на исканото вписване.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____