

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 507

гр. Ловеч, 04.08.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, III СЪСТАВ**, в закрито заседание на четвърти август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ТАТЯНА МИТЕВА**

Членове: **ПЛАМЕН ПЕНОВ**  
**РАДОСЛАВ АНГЕЛОВ**

като разгледа докладваното от **ПЛАМЕН ПЕНОВ** Въззивно частно гражданско дело № 20224300500302 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 274 и сл., вр. чл. 577, ал. 1 ГПК.

Образувано е по частна жалба от Н. Анг. Г., действащ в качеството му на постоянен синдик на „Никром“ ЕООД (н), с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Проф. Хараламби Тачев“ № 4, ет. 4 против определение № 1/27.05.2022 г. на Съдията по вписванията при РС – Ловеч, с което е отказано вписване на заличаване на договорна ипотека № 6043, акт. № 114, дело № 3024/2013 г., депозиран с молба № 3084/27.50.2022 г. по описан на Служба по вписванията гр. Ловеч.

В частната жалба са направени оплаквания за незаконосъобразност на атакуваното определение, в следните аспекти: стриктно позоваване от съдията по вписванията само на изричните правила на чл. 19 и чл. 22 от Правилника за вписванията (ПВП), при които възниквало задължение за вписване на заличаването, без съобразяване, че същите разпоредби не съдържат изчерпателно изброяване на случаите на заличаване на ипотека, както и че правилникът е подзаконов нормативен акт и не може да игнорира разпоредбите на закона, установяващи допълнителни основание за заличаване, посочени от жалбоподателя в молбата до службата по вписвания; несъобразяване от съдията по вписванията, че учреденото на 01.09.2011 г. от „Никром“ ЕООД в полза на „Никром-Тръбна Мебел“ АД право на строеж е срочно (за десет години), че след 01.09.2021 г. е настъпило погасяването му и че с оглед на това от същия ден е настъпило погасяване на договорната ипотека (нотариален акт № 58, т. II, рег. № 2743, дело № 192/2013 г., вписана под № 6043, акт. № 114, дело № 3024/2013 г.). В жалбата е изведено искане за отмяна на обжалваното определение и за разпореждане заличаване на договорната ипотека върху недвижимия имот (сградите, построени въз основа на погасеното право на строеж) от 12.09.2013 г., извършена с нотариален акт № 58, т. II, рег. № 2743, дело № 192/2013 г., вписана под № 6043, акт. № 114, дело № 3024/2013 г.

Частната жалба е допустима. Същата е подадена в едноседмичния срок по чл. 275, ал. 1 ГПК (заведена е в регистратурата на Служба по вписванията на 13.07.2022 г., а атакуваното определение е връчено на 06.07.2022 г.), от

заинтересовано лице (молителят в охранителното производство) и против подлежащ на обжалване съдебен акт (чл. 274, т. 2, вр. чл. 577, ал. 1 ГПК).

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

От фактическа страна се установява, че с молба вх. № 3084/27.05.2022 г. на Служба по вписванията при РС Ловеч, подадено от Н. Анг. Г., действащ в качеството му на постоянен синдик на „Никром“ ЕООД (н) е направено искане за заличаване на договорна ипотека от 12.09.2013 г., извършена с нотариален акт № 58, т. II, рег. № 2743, дело № 192/2013 г., вписана под № 6043, акт. № 114, дело № 3024/2013 г.

От нотариален акт № 58, т. II, рег. № 2743, дело № 192/2013 г., се установява, че ипотеката е учредена от „Никром-Тръбна Мебел“ АД (ипотекарен длъжник и кредитополучател) в полза на „Българска банка за развитие“ АД (кредитор) върху няколко сгради в поземлен имот с идентификатор 43952.519.584, построени въз основа на право на строеж учредено от „Никром“ ЕООД с нотариален акт № 18, т. III, рег. № 3096, дело № 177/2011 г. Видно от последния нотариален акт, правото на строеж се учредява за срок от десет години, като е установена уговорка, според която след изтичане на същия срок, собствеността на построените въз основа на него сгради преминава върху учредителя „Никром“ ЕООД.

С определение № 1/27.05.2022 г. Съдията по вписванията при РС – Ловеч е отказал да впише заличаване на договорна ипотека № 6043, акт. № 114, дело № 3024/2013 г., депозиран с молба № 3084/27.05.2022 г. по описан на Служба по вписванията гр. Ловеч. В мотивите на определението е прието, че в чл. 19 ПВп са установени изчерпателно три хипотези на заличаване на ипотеката и че подадената молба не изчерпва нито една от тях.

От правна страна съдът приема, че обжалваното определение е правилно.

Заличаването на ипотеката може да бъде извършено в следните случаи: по съгласие на кредитора (доброволно заличаване), въз основа на влязло в сила съдебно решение (чл. 179, ал. 1 ЗЗД), с изтичане на десет години от вписването на ипотеката, без то да е подновено (чл. 172, ал. 2 и чл. 1 ЗЗД), и при публична продажба на ипотекирания недвижим имот (чл. 175, ал. 1 ЗЗД). За да се впише заличаване на ипотеката в една от първите две хипотези, към заявлението следва да се приложи или писменото изявление на ипотекаряния кредитор с нотариално заверен подпис (при доброволното заличаване) или влязлото в сила съдебно решение, с което е постановено заличаването (чл. 19, ал. 1 ПВп). При заличаване след изтичане на десет години от вписването на ипотеката, без то да е подновено, съдебно решение или съгласие на кредитора не е необходимо, като в този случай заличаването става по молба на заинтересованото лице (чл. 22, ал. 1 ПВп).

В конкретния случай е поискано заличаване, като към молбата няма прилагане на някои от изброените по-горе документи (съгласие на кредитора или съдебно решение). Както се отбеляза, вписване на заличаване по този ред (без прилагане на документи) е възможно само при изтичане на десет години от вписването на ипотеката, без то да е подновено. Такава хипотеза в случая не е налице, защото към подаване на молбата за заличаване не са изтекли десет години от вписване на ипотеката (12.09.2013 г.). Прилагането на нотариалните актове е без правно значение за законосъобразното извършване на исканото заличаване, защото тези документи не са установени като такива,

чрез които в охранителното производство по вписване би могло да доказва съответното основание за заличаване (чл. 19 и чл. 22 ПВп). Съображенията на частния жалбоподател за срочния характер на правото на строеж и за погасяването му в полза на „Никром“ ЕООД (н), с оглед на които е изграден краен извод за погасяване и на ипотечното право, следва да се наведат в евентуално исково производство по установяване на конкретното основание за погасяване на ипотека. Като алтернатива на съгласието на кредитора, позитивното за ищеца влязло в сила съдебно решение по този иск, с което се установява основанието за погасяване на ипотека (на самостоятелно основание, а не поради погасяване на обезпеченото вземане) и се разпорежда нейното заличаване, ще съставлява съдебният акт, който следва да се приложи към молбата за заличаването (чл. 19, ал. 1 ПВп). В тази връзка не би могло да се споделят оплакванията в частната жалба за несъобразяване от съдията по вписвания на установените от закона основания за заличаване на ипотека. Именно защото не се свеждат до съгласие на кредитора, дадено в съответната форма, основанията за погасяване на ипотека (на собствено основание или поради погасяване на обезпеченото вземане), са спорни и следва да се установят от съда в исково производство, а не от съдията по вписванията, в производството по вписване на заличаването ѝ. Неоснователно е оплакването за извършено от съдията по вписванията стриктно позоваване на изричните правила на чл. 19 и чл. 22 ПВп, защото същите уреждат изчерпателно начините, по които би могло да се извърши на заличаването на ипотека, а не основанията за нейното заличаване (чл. 116 ЗС). Именно защото урежда подробностите относно начините за вписване, неоснователно се явява и оплакването за игнориране на законовите разпоредби, допуснато чрез прилагане на ПВп.

В обобщение съдът приема, че приложените към молбата документи (два нотариални акта) са без правно значение в производството по вписване на заличаването на ипотека – те не са посочени в закона (чл. 179, ал. 1 ЗЗД и чл. 19, ал. 1 ПВп.). Не може да се постанови заличаване на ипотека въз основа на същите документи, дори единият от тях да установява несъмнен извод за срочния характер на учредената суперфиция, защото изводът за погасяване на ипотека, поради погасяване на правото на строеж, се свежда до преценка за съществуване на ипотечното право, а извършването на такава в охранителното производство по заличаването на ипотека не е допустимо. Когато кредиторът неоснователно не дава съгласие, за ипотекаряния длъжник е налице правен интерес да предяви срещу него установителен иск, че ипотечното право е погасено. Именно въз основа на влязлото в сила решение, с което този иск е уважен, може да се поиска заличаване на ипотека (чл. 179, ал. 1 ЗЗД и чл. 19, ал. 1 ПВп.).

Изводи за приложимостта на другите две установени от закона хипотези (по чл. 172 и чл. 175 ЗЗД) не следва да се правят, доколкото конкретният случай не се свежда до публична продажба на ипотекирания недвижим имот или до изтичане на десет години от вписването на ипотека, без то да е подновено.

По изложените съображения съдът счита, че обжалваното определение е правилно и следва да се потвърди.

Поради липсата на доказателства за внасяне в пълния ѝ размер от 25 лв. на дължимата за обжалване държавна такса от 25 лв. (внесени са 15 лв.), на основание чл. 77 ГПК жалбоподателят следва да бъде осъден на да заплати

разликата от 10 лв. по сметката на ОС Ловеч.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 278, ал. 2 ГПК съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** определение № 1/27.05.2022 г. на Съдията по вписванията при РС – Ловеч, с което е отказано вписване на заличаване на договорна ипотека от 12.09.2013 г., извършена с нотариален акт № 58, т. II, рег. № 2743, дело № 192/2013 г., вписана под № 6043, акт. № 114, дело № 3024/2013 г., поискано с молба № 3084/27.50.2022 г. по описа на Служба по вписванията гр. Ловеч.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 77 ГПК „Никром“ ЕООД (н), с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Проф. Хараламби Тачев“ № 4, ет. 4, действащо чрез постоянния синдик Н. Анг. Г., да заплати в полза на Бюджета на съдебната власт, по сметка на Окръжен съд Ловеч (BG13 TEXI 9545 3103 6482 00), сумата от 10 лв. – допълнително дължима държавна такса за обжалване.

Определението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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