

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 15046

гр. С, 14.06.2022 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ, в закрито заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: П. Т. С.

като разгледа докладваното от П. Т. С. Гражданско дело № 20211110148703 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 140 ГПК.

Софийският районен съд е сезиран от „ф-ма“ ЕООД, с адрес: гр. С, ж.к. „Д 2“ бл. 505, вх. В, ап. 68, ЕИК *****, представлявано от управителя Т М П, чрез адв. В. М. - САК, със съдебен адрес: гр. С, ул. „К Б“ № 96, ет. 1, ап. 3, срещу „ф-ма“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. С, бул. „Г Т“ № 8, ЕИК *****, представлявано от А А и М Г, с която са обективно съединени искове с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК, вр.чл.88 и чл.90 от ЗКИР за установяване недопустимост и недействителност на извършено на 20.09.2019г. вписване по партида на имота на ищеца на продължаване на срока на вписването на договорна ипотека учредена с нот.акт № 131, том I, рег. № 4787, дело № 108/2009 г.

Ищецът твърди, че по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №193, том II, рег.№4391, дело 327/2011 г. на нотариус С Т, с рег. № 065 на НК е собственик на правото на строеж за изграждане на: Сграда за обществено обслужване, представляващ **ТРИЕТАЖЕН МОСТ**, находящ се в гр.С, СО-район Л, ж.к. Л 2, бул. „П В“ №74, строящ се в долуописаното дворно място между Кула „Изток“ и кула „Запад“ и представляващ триетажен мост, състоящ се от магазини, кафенета, функционално свързващ двете кули, състоящ се от магазини, санитарни възли, стълбища и асансьори, с разгърната застроена площ от 2287,40 кв.м., при съсед: кула „Изток“, кула „Запад“ двор, двор, заснета по КК и КР, одобрени със заповед №РД-18-14/06.03.2009 г., като сграда с идентификатор 68134.4356.589.4, с адрес на сградата: гр.С, район Л, ж.к. „Л 2“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4356.589, застроена площ: 682 кв.м., брой етажи: 4, брой самостоятелни обекти в сградата: 38, предназначение: сграда за търговия, **заедно с 12,566 % идеални части дворно място**, съставляващо по нотариален акт УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 1 за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на град С, местността „Л – 2“, находящ се в град С, Столична община-Район „Л“, ж.к. „Л“ 2, при граници по нотариален акт: бул. „Ал.Станишев“, бул. „П. Владигеров“ и УПИ II, заснет по КК и КР, одобрени със заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. с идентификатор 68134.4356.589, съгласно скица, издадена от СГКК - гр.С, целият с площ по скица от 3 852 кв. метра, а по доказателствен акт за собственост - 3920 кв.м., номер по предходен план: 589, квартал 22, парцел I, при съсед: 68134.4356.590, 68134.4356, 68134.4356, 68134.4356,458.

Сочи, че с нотариален акт №52, том I, рег.№3304, дело №47 от 2008г. на нотариус Б Б, вписан в регистъра на НК под № 515 и нотариален акт №131, том I, рег.№4787, дело №108 от 2009г. на нотариус Б Б, вписана в регистъра на НК под №515 в полза на „ф-ма“ АД е учредена договорна ипотека както по отношение на поземления имот, така и по отношение на правото на строеж за построяване на Търговска сграда „Мост“, свързваща във вертикално

отношение двете сгради „Кула Изток“ и „Кула Запад“, състояща се от три нива, с разгъната застроена площ от 2285.50 кв.м. и по отношение на 12.566% идеални части от Урегулиран поземлен имот I за обществено обслужване, от квартал 22 по плана на гр. С, Столична община, район „Л“, местност „Л-2“, с административен адрес: ж.к.„Л-2“, бул. „П В“ №74 за обезпечаване на вземането на банката към „ф-ма“ ООД по Договор за кредит №657/23.04.2008г., и договор за кредит №0097.0609 от 25.09.2009г.

Заявява, че с молба за подновяване на договорна ипотека- Акт №160, том 11, рег. №7327/20.09.2019г. на нотариус Б Б с рег.№515 на НК договорната ипотека на „ТЪРГОВСКА БАНКА“ АД е подновена само по отношение на строеж за построяване на Търговска сграда „Мост“, свързваща във вертикално отношение двете сгради „Кула Изток“ и състояща се от три нива, с разгъната застроена площ от 2285.50 кв.м. и по отношение на 12.566% от Урегулиран поземлен имот I - за обществено обслужване, от квартал 22, по плана на гр. С, Столична община, район „Л“, местност „Л – 2“, с административен адрес: ж.к.„Л-2“, бул. „П В“ №74.

Ищецът счита, че извършеното на 20.09.2019 г. подновяване на учредената договорна ипотека в полза на банката е недопустимо, тъй като е постановено по искане на нелегитимирано лице. В тази връзка посочва, че между „ф-ма“ ООД и „ф-ма“ ЕООД е сключен договор за изпълнение на довършителни работи срещу учредяване право на строеж, право на ползване и прехвърляне на идеални части от урегулиран поземлен имот, съгласно който „ф-ма“ ООД, в качеството си на възложител се е задължил в срок до 7 дни, считано от датата на сключване на договора да предостави на „ф-ма“ ЕООД писмо, съгласно което „ф-ма“ АД се задължава в срок до 7 дни след подписване на тристранния протокол за окончателно приемане на работата по договора, Банката - кредитор да даде нотариално заверено писмо - съгласие за заличаване на договорните ипотеки, учредени в полза на „ф-ма“ АД, с Нотариален акт №52, том I, рег.№3304, дело №47 от 2008г. на нотариус Б Б, вписана в регистъра на ИК под №515 и Нотариален акт №131, том I, рег.№4787, дело №108 от 2009г. на нотариус Б Б, вписана в регистъра на ПК под №515. Посочва, че съгласно Уведомление с изх. №РИД-000-2295 от 15.06.2011г. на изп. Директори на „ТБ Д“ АД ищецът бил уведомен, че „ф-ма“ АД ще предприеме необходимите действия за заличаване на учредените в полза на банката договорни ипотеки с нотариален акт №52, том I, рег. №3304, дело №47 от 2008г. на нотариус Б Б, вписана в регистъра на НК под №515 и нотариален акт №131, том I, рег.№4787, дело №108 от 2009г. на нотариус Б Б, само след подписване на последния тристранен протокол, удостоверяващ, че „Кула Запад“ е изпълнена изцяло съобразно одобрените проекти и другите нормативни изисквания. Поддържа, че е изпълнил пълно, точно и добросъвестно възложените му по договора задължения в качеството си на изпълнител, като в тази връзка били подписани Тристранен протокол №1 от 14.11.2011 г., Констативен протокол №2 от 26.01.2012г. и Тристранен констативен протокол №3 от 10.05.2012г. от страните „ф-ма“ ООД, „ф-ма“ ЕООД и „ф-ма“ АД. Заявява, че Тристранен констативен протокол №4 от 12.11.2012г. и Тристранен констативен протокол №5 от 07.02.2013г. са подписани само от „ф-ма“ ООД и „ф-ма“ ЕООД, като „ф-ма“ АД е била поканена да приеме извършените работи, но същата не е изпратила упълномощен представител, поради което съгласно чл.7, ал.2 от договора, работите отразени в протоколите се смятат за извършени без забележки. Във връзка с неизпълнение на поетото задължение на банката да предприеме действия по заличаване на посочените договорни ипотеки ищецът твърди, че е изпратил две нотариални покани, връчени на банката на 30.10.2014 г. и на 14.03.2018 г. Въпреки това, банката не изпълнила задължението си, а точно обратното – въз основа на издаден изпълнителен лист от 07.05.2012 г. образувала изпълнително дело № 20208470400110 по описа на ЧСИ Н П. Счита, че предвид точното изпълнение от страна на ищеца на задълженията си договора, банката не е разполагала с валидна ипотека, която да бъде подновена, респективно не е разполагала с правото да иска вписване на подновяване на ипотека, поради което вписването е извършено по искане на нелегитимирано лице, което води до неговата недопустимост.

Евентуално твърди, че вписването е недействително, тъй като били нарушени

законовите разпоредби за това, а именно:

- в молбата за подновяване на ипотека липсвала идентификация на имотите по смисъла на чл.6, ал. 1,6."в" от Правилника за вписванията.

- липсвало посочване на данните посочени в чл.60, т.1 до т.7 ЗКИР

- не е спазена задължителната форма и съдържание на вписания акт, защото молбата за подновяване не съдържа данните на първоначалното вписване в нарушение на чл. 18, ал.2 от Правилника за вписванията.

Обосновава правния си интерес от предявяване на настоящите иски с невъзможността да се разполага и разпорежда с имуществото си, поради извършеното от ответника подновяване на посочените ипотеки и предприетите изпълнителни действия по отношение на същото.

Представят се документи и се иска приемането им като доказателство по делото.

Ответникът „ф-ма“ АД, оспорва предявените иски, като излага съображения за недопустимост на исковете. Счита, че същите са и неоснователни, тъй като не е страна по представеният от ищеца договор за изпълнение на довършителни работи срещу учредяване право на строеж, право на ползване и прехвърляне на идеални части от УПИ, сключен между ищеца и „ф-ма“ ООД, поради което не може да породи задължения за нея, а именно да заличи учредените в нейна полза ипотеки. На следващо място сочи, че не са се сбъднали условията за заличаване на процесното ипотечно право, тъй като ищецът не е изпълнил задължението си да извърши довършителни работи по сграда „Кула Запад“ пълно и точно, да отправи писмени покани до банката за явяване на неин представител на обекта, с цел констатиране завършването на етапи от СМР, което да бъде удостоверено с подписване на 11 бр. Тристранни протоколи, както и подписването на последния Тристранен протокол, удостоверяващ, че сграда „Кула запад“ е изпълнена изцяло и съобразно одобрените инвестиционни проекти и нормативни актове. Оспорва изпълнението на възложените СМР в количествено, качество и времево отношение, като сочи, че в именно поради неизпълнението на ищеца се е наложило ангажиране на друго лице, което да извърши необходимите СМР в посочената сграда, разходите за което били покрити от банката. Поддържа още, че изявлението му, обективизирано в уведомление с изх. № РИД-000-2295/15.06.2011 г. не е създавало валидно правно задължение за него, тъй като представлява обещание на дарение, което е недействително и не подрежда правно действие. Ответникът поддържа, че всички изисквания за подновяване на договорната ипотека били спазени, като подновяването на ипотека било надлежно вписано, поради което предявеният евентуален иск е недопустим, евентуално неоснователен.

Представят се документи и се иска приемането им като доказателство по делото.

Съдът намира възражението на ответника за неподсъдност на спора на Софийски районен съд за неоснователно. Предмет на иска по чл. 90 ЗКИР е установяване на пороци във вписването, т. е. дали са спазени правилата за вписване, предвидени в Правилника за вписванията и ЗКИР, действали към момента на извършването му. Същият не е за установяване на съществуването на вещни права, нито за недействителност на договор за вещни права. Твърдението за притежавано вещно право би могло да обуслови само правен интерес от предявяване на иска, доколкото такъв ще е налице, ако с вписването са засегнати права на ищеца. Целта на иска по чл. 90 ЗКИР е съдебното решение по него да легитимира ищеца като заинтересовано лице по смисъла на чл. 90, ал. 2 ЗКИР, което да може да иска заличаването на вписването. Едва след успешно провеждане на иска по чл. 90 ЗКИР, ищецът, който не е страна в охранителното производство по вписването, ще може да поиска заличаване на вписването, като по това му искане вече ще бъде компетентен да се произнесе съдията по вписванията от службата по вписванията, по местонахождението на имота – *така Определение № 511 от 7.07.2021 г. на ВКС по ч. гр. д. № 2133/2021 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Камелия Маринова*. В случая предмет на делото са неоченьими иски, които са подсъдни на районен съд, доколкото разпоредбата на чл. 104, т. 5 ГПК определя подсъдност на исковете за установяване на недопустимост или нищожност на вписване, както

и за несъществуване на вписано обстоятелство, когато това е предвидено в закон. Доколкото се касае за императивно установени правила исковете по вписвания в имотния регистър по чл. 88-90 ЗКИР са подсъдни по общо правило на районния съд, като разпоредбата на чл. 90 ЗКИР не предвижда отклонение от посоченото правило. Местната подсъдност се определя по общите правила на чл. 105 ГПК, респективно чл. 108, ал. 1 ГПК, поради което в процесния случай Софийски районен съд е компетентен да разгледа предявените искиви претенции. Във връзка с гореизложеното, възражението за липса на внесена държавна такса също се явява неоснователно, предвид неопределеността на предявените искиве.

Останалите наведени от ответника възражения се отнасят до основателността, а не до допустимостта на предявените искиве, поради което по тях съдът ще се произнесе с крайния по делото съдебен акт.

Съдът намира, че от изложените в исковата молба твърдения ищецът е предявил иск единствено за недопустимост на вписване на Подновяване на договорна ипотека №160, том 11, рег.№7327/20.09.2019г. на нотариус Б Б с рег.№515 на НК, вписана на 20.09.2019 г към Служба по вписванията - гр.С. Основанията за оспорване, съответно заличаване на вписано обстоятелство са нищожност (недействителност) на вписването, неговата недопустимост или вписване на несъществуващо обстоятелство. Според трайната и непротиворечива практика на ВКС първата хипотеза е налице, когато е вписано неподлежащо на вписване обстоятелство т.е. такива обстоятелства, за които законодателят не е създал въобще възможност и ред за вписване; втората хипотеза е налице при постановено вписване по искане на нелегитимирано лице- чл. 600 ГПК или по което съдията по вписванията се е произнесъл без да е бил сезиран по предвидения в закона и приложимия Правилник за вписванията ред, а третата - при вписване на обстоятелство, което не е възникнало валидно. Като аргументи за недействителност на вписването ищецът е посочил нарушаването на конкретни законови разпоредби, както и подаването на молбата за подновяване от нелегитимирано лице, които пороци водят до недопустимост на вписването, а не до неговата недействителност, поради което съдът намира че е сезиран с иск с правно основание чл. 90 ЗКИР във връзка с чл. 88 ЗКИР и чл. 537, ал. 2 от ГПК за установяване недопустимост на вписването на Подновяване на договорна ипотека №160, том 11, рег.№7327/20.09.2019г. на нотариус Б Б с рег.№515 на НК, вписана на 20.09.2019 г към Служба по вписванията - гр.С на двете посочени от ищеца основания.

Искът е допустим, като исковата молба отговаря на изискванията на чл. 127, ал. 1 и чл. 128 ГПК. Всеки един от трите иска по чл. 90 ЗКИР е установителен, поради което за предявяването му ищецът следва да обоснове наличие на правен интерес. За да е налице правен интерес от предявяването на някой от исковете по чл. 90 от ЗКИР трябва да е извършено вписване на определен акт в имотния регистър, което да засяга права на ищеца, или да е пречка той да реализира свои предоставени от закона права. Защитата на нарушените права би могла да се реализира чрез заличаването на вписването, с което отпада възможността вписването да бъде противопоставено на ищеца, а това води до отпадане на засягането на правата му, или съществуващата до този момент пречка той да реализира свои предоставени от закона права, какъвто е процесният случай.

Съгласно разпоредбата на чл. 90, ал. 1 от Закона за кадастъра и имотния регистър вписването в имотния регистър се заличава, когато по исков ред се установи недопустимост или недействителност на вписването, както и несъществуване на вписаното обстоятелство. Ищецът е направил искане да бъде признато за установено, че вписването е недопустимо, респективно недействително, т.е. предмет на делото са двата предвидени в разпоредбата на чл. 90, ал. 1 от ЗКИР специални установителни искиве, съединени при условията на евентуалност.

По първото заявено основание, в тежест на ищеца е да докаже, че при вписването на подновяването на ипотека не са били спазени предвидените правила за извършване на вписването, т.е. вписването е заявено от нелегитимирано лице или е било извършено от съдията по вписванията, без да е бил надлежно сезиран по предвидения в закона и приложимия Правилник за вписванията ред.

По второто заявено основание, в тежест на ищеца е да докаже, че е вписано обстоятелство, което не подлежи на вписване.

Приложените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени документи са относими към спора и следва да се приемат като доказателства по делото.

Така мотивиран и на основание чл.140, ал.1 и ал.3 от ГПК, съдът

Предвид горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАПЪТСТВА СТРАНИТЕ КЪМ СПОГОДБА!

ПРИЕМА проект за предварителен доклад по делото съгласно обстоятелствената част на определението.

ПРИЕМА като писмени доказателства по делото на приложените към исковата молба и отговора на исковата молба документи.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 03.10.2022г. от 14.00 ч., за когато да се призоват страните.

Препис от настоящото определение да се връчи на страните заедно с призовката за съдебното заседание, като на ищеца се връчи и препис от отговора.

Съдия при Софийски районен съд: _____