

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3369

гр. София, 14.04.2022 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-II-A, в закрито заседание на четиринадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мариана Георгиева

Членове: Виолета Йовчева
Димитър Ковачев

като разгледа докладваното от Мариана Георгиева Въззивно частно гражданско дело № 20221100502692 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 577, ал. 1 от ГПК, вр. чл. 32 а от Правилника за вписванията /ПВ/.

С определение от 18.02.2022г. съдия по вписванията при СРС е отказал извършването по молба на Р. ИВ. КР. на нотариално действие по реда на чл. 569, т. 5 ГПК – заличаване на законна ипотека с № от двойно входящ рег. 627138 от 24.01.2008г.

За да постанови отказа си, съдията по вписванията е приел, че в акта, подлежащ на вписване – удостоверение от Д.Г.Т., синдик на „Е.“ ООД /в несъстоятелност/, са посочени две отделни ипотеки: законна и договорна, от което не става ясно по безспорен и категоричен начин коя е ипотеката, която следва да се заличи по волята на синдика, тъй като с един акт може да бъде извършено заличаване само по отношение на една единствена ипотека.

Срещу определението е подадена на 07.03.2022г. частна жалба от Р. ИВ. КР. с оплакване, че е незаконосъобразно. Частният жалбоподател поддържа, че са изпълнени изискванията на чл. 19, ал. 2 от Правилника за вписванията /ПВ/. Сочи, че към молбата за заличаване на законната ипотека са представени всички изискуеми документи, включително удостоверение от синдика, че купувачът не е поел ипотеката по съгласие с ипотекарния кредитор. Релевира съображения, че в ПВ не е предвидено изискване за всяка вписана върху продадения имот ипотека да се представя отделно

удостоверение. Действително, закупеният от жалбоподателя имот е бил обременен със законна и с договорна ипотека. По отделно негово заявление договорната ипотека била заличена от съдията по вписванията и по процесното заявление е поискано заличаване единствено на законната ипотека въз основа на същото удостоверение от синдика. С оглед изложеното е направено искане обжалваният отказ на съдията по вписванията да бъде отменен, а молбата за исканото заличаване – уважена.

Софийски градски съд, след като обсъди доводите на частния жалбоподател и прецени данните по делото, намира следното:

Частната жалба е подадена от легитимирано лице и доколкото е депозирана в рамките на законоустановения срок /отказът е бил съобщен на 02.03.2022г./ и се отнася до подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписвания съгласно чл. 577, ал. 1 ГПК, следва да се приеме, че същата се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е **ОСНОВАТЕЛНА**.

Проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВ, 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. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закона - вписването /като родово понятие, включващо вписване в тесен смисъл, отбелязване и заличаване/ е едностранно охранително производство, в чиито рамки не е допустимо да се разрешават правни спорове. При проверката на формата съдията по вписванията следи само за спазване на правилото на чл. 3, ал. 1 ПВ, съгласно което се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис, но като се отчита, че специален закон може да урежда и вписване на акт в обикновена писмена форма /например чл. 73, ал. 5 ТЗ/ - в този смисъл са задължителните за съдилищата разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ВКС по тълк.дело № 7/2012 г., ОСГТК.

В случая се установява, че със заявление вх. рег. № 9268 от 18.02.2022г. Р. ИВ. КР., чрез надлежно упълномощения си пълномощник, е поискал на основание чл. 19, ал. 2 от ПВ заличаване на законна ипотека по нотариален

акт № 34, том I, дело № 28 от 24.01.2008г., вписана с № от входящ регистър 627138 от 24.01.2008г., дв. вх. № 1823, акт № 33, том I, относно недвижим имот, представляващ двуетажна жилищна сграда с идентификатор 12084.2758.119.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Волюяк, разположена в поземлен имот с идентификатор 12084.2758.119, със застроена площ от 144 кв.м., заедно с поземления имот, в който е построена сградата с идентификатор 12084.2758.119, с площ от 800 кв.м., вписана в полза на „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД за обезпечаване вземанията на банката по договор за банков кредит от 20.12.2007г. Направеното искане за заличаване на посочената ипотека е обосновал с твърдения за придобиване на недвижимия имот по реда на чл. 718 от ТЗ в производството по несъстоятелност на „Е.“ ЕООД, за което е съставен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 17.03.2021г. с № 24, том I, рег. № 777, нот. дело № 14/2021г.

Към заявлението са приложени удостоверение по чл. 19, ал. 2 от ПВ на синдика на дружеството-продавач с нотариална заверка на подписите с рег. № 715/16.02.2022г.; протокол от общо събрание на кредиторите на масата на несъстоятелността от 10.11.2020г.; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 17.03.2021г. с № 24, том I, рег. № 777, нот. дело № 14/2021г., вписан в СВ с вх. № 15480/17.03.2021г., акт № 91, дело № 11602; молба за вписване на законна ипотека; пълномощно и платежно нареждане за заплатена държавна такса за заличаването. В представеното удостоверение по чл. 19, ал. 2 от ПВ, синдикът на дружеството-продавач „Е.“ ЕООД /в несъстоятелност/ е посочил, че описаното имущество – двуетажна жилищна сграда с идентификатор 12084.2758.119.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Волюяк, разположена в поземлен имот с идентификатор 12084.2758.119, със застроена площ от 144 кв.м., заедно с поземления имот, в който е построена сградата с идентификатор 12084.2758.119, с площ от 800 кв.м., е придобито от Р. ИВ. КР. по реда на чл. 718 от ТЗ, както и че в полза на ипотекарния кредитор с права в производството по несъстоятелност – „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, са вписани следните ипотеки: законна ипотека с № от входящ регистър 627138 от 24.01.2008г., дв. вх. № 1823, акт № 33, том I и договорна ипотека с № от входящ регистър 627139 от 24.01.2008г., дв. входящ регистър № 1824, акт № 34, том II. Удостоверено е също, че купувачът не е поел никоя от двете

описани ипотeki със съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 от ЗЗД.

При така установените данни съдът приема от правна страна следното:

В чл. 175, ал. 1 от ЗЗД е предвидено, че с извършването на публична продажба на имота всички ипотeki върху него, както и всички вещни права, учредени след първата ипотека, се погасяват. С оглед на тази правна норма в чл. 19, ал. 2 от ПВ е уреден и ред за заличаване на ипотека върху недвижим имот, който е продаден на публична продажба - по молба на купувача на имота, към която следва да се представи влязло в сила и вписано в книгите за вписванията постановление за възлагане на недвижимия имот и удостоверение, издадено от съдебния изпълнител, че купувачът не е поел ипотека по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 от ЗЗД.

Тази разпоредба определя обхвата на проверката, която съдията по вписванията извършва при подадено искане за заличаване на вписана ипотека. Проверката му включва дали е осъществено основанието по чл. 175, ал. 1 от ЗЗД за погасяване на ипотека, т.е. дали е проведена публична продажба на ипотекирания имот, която да е приключила със съответния влязъл в сила акт, вписан в Служба по вписвания, и дали е налице пречката по чл. 175, ал. 2 от ЗЗД за заличаване на ипотека - ипотека да е запазена поради постигнато съгласие между купувача и ипотекарния кредитор за поемане от купувача на обезпеченото с нея задължение, чиято липса за целите на охранителното производство по заличаване на вписания акт е предвидено да се установява с удостоверение, издадено от съдебния изпълнител по чл. 19, ал. 2 от ПВ, за съставяне на което в тази норма не е предвидена никаква специална форма.

В случая се установява, че недвижимият имот, който е предмет на учредената законна ипотека, не е продаден в хода на образувано индивидуално принудително изпълнение по Гражданския процесуален кодекс, а в хода на производството по несъстоятелност на „Е.“ ЕООД /в несъстоятелност/, собственик на недвижимия имот, което има характер на универсално принудително изпълнение, чрез извършена от синдика след разрешение от съда по несъстоятелността продажба чрез пряко договаряне по реда на чл. 718 от ТЗ.

Съгласно чл. 717, ал. 1 от ТЗ вещите и имуществените права от масата на несъстоятелността се продават от синдика по предвидения в Глава 46 от ТЗ ред, който включва продажба чрез търг с тайно наддаване (уредена в чл. 717а - чл. 717е от ТЗ, продажба чрез търг с явно наддаване (чл. 717ж от ТЗ) и продажба чрез пряко договаряне (чл. 718 от ТЗ). Предвидено е в чл. 717л, ал. 4 от ТЗ, че продажбата, извършена по реда на Глава 46 от ТЗ, има последиците на продажба при принудително изпълнение по реда на ГПК, които включват и предвиденото в чл. 175, ал. 1 от ЗЗД погасяване на учредените върху недвижимия имот ипотеки. Тъй като посоченото правило не е предвидено да е приложимо само за някоя от продажбите по реда на глава 47 от ТЗ, чрез които синдикът извършва осребряване на имуществото на несъстоятелния длъжник, следва да се приеме, че то е приложимо по отношение на всяка една от тях, включително и по отношение на продажбата на имот чрез пряко договаряне по реда на чл. 718 от ТЗ. Следователно с осъществяването на продажба чрез пряко договаряне на имота, извършена от синдика в хода на универсалното изпълнително производство по несъстоятелност, учредените върху него ипотеки се погасяват по силата на чл. 175, ал. 1 от ЗЗД. Последното е предпоставка за купувача - в случая Р. ИВ. КР., да иска заличаване на вписването на ипотеката върху продадения имот по реда на чл. 19, ал. 2 от ПВ, което заличаване, за да бъде постановено, предвид формата на извършване на продажбата по реда на чл. 718 от ТЗ - нотариален акт, купувачът трябва да представи не постановление за възлагане, а препис от нотариалния акт за извършената от синдика с избрания купувач продажба, в чието съдържание да е удостоверен и фактът, че същият е вписан в книгите за вписванията - изисквания, които в разглеждания случай са налице.

Константна е съдебната практика, че в хипотезата на продажба, извършена по който и да е от начините, предвидени в Глава 46 от ТЗ, синдикът е този орган, който осъществява действията по изпълнението, т.е. има функции подобни на съдебния изпълнител в уреденото в Гражданския процесуален кодекс индивидуално принудително изпълнение, поради което и в неговата компетентност е извършването на удостоверяване по реда на чл. 19, ал. 2 от ПВ на обстоятелствата по чл. 175, ал. 2 от ЗЗД. Такова удостоверение, издадено от синдика на „Е.“ ЕООД /в несъстоятелност/, е представено от молителя и жалбоподател в настоящото производство, и

същото съдържа ясно и несъмнено удостоверително изявление за липса на поети от купувача по съгласие с ипотекарния кредитор задължения, обезпечени с вписаната законна ипотека върху недвижимите имоти, за която изрично е направено и искането от жалбоподателя, поради което и доводите на съдията по вписванията за сезирането му за извършени няколко различни отбелязвания за имота са неоснователни. В случая молителят е обективирал ясна воля в подаденото от него заявление, с което е поискано заличаване на вписаната върху имота **законна ипотека**. Обстоятелството, че в удостоверието на синдика по чл. 19, ал. 2 от ПВ са обективирани данни относно две вписани ипотеки върху имота – законна и договорна, не опорочава волята на заявителя. Купувачът на имотите е поискал заличаване само на една от ипотеките, предмет на издаденото от синдика удостоверение по чл. 19, ал. 2 от ПВ – в случая на законната, поради което не могат да бъдат споделени съображенията на съдията по вписванията, че се касае до хипотеза, в която с един акт /удостоверието по чл. 19, ал. 2 от ПВ/ се иска отбелязване по отношение на повече от една ипотека.

По тези съображения въззивният съд приема, че обжалваният отказ на съдията по вписванията се явява незаконосъобразен и следва да бъде отменен, като се уважи искането за заличаване на вписаната законна ипотека.

По аргумент за противното от чл. 32а, ал. 2 ПВ и предвид т. 6 от Тълкувателно решение № 1 от 17.07.2001г. на ОСГК на ВКС, настоящето определение не може да бъде обжалвано по касационен ред.

Така мотивиран, Софийският градски съд,

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение № 243 от 18.02.2022г. на съдия по вписванията при СРС, с което е отказано извършването на нотариално действие по реда на чл. 569, т. 5 ГПК – заличаване на законна ипотека върху недвижими имоти по молба с вх. рег. № 9268/18.02.2022г.

ДА СЕ ИЗВЪРШИ заличаване на вписването на законна ипотека под № от входящ регистър 627138 от 24.01.2008г., дв. вх. № 1823, акт № 33, том I, по молба на Р. ИВ. КР. с вх. рег. № 9268/18.02.2022г.

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията при СРС за извършване на исканото с молбата с вх. № 9268 от 18.02.2022г. на Р. ИВ. КР. заличаване на законна ипотека под № от входящ регистър 627138 от 24.01.2008г., дв. вх. № 1823, акт № 33, том I.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____