

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1011

гр. София , 08.07.2021 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-І в закрито заседание на осми юли,
през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Елена Андреева
Членове:	Елица Йорданова Радост Бошнакова

като разгледа докладваното от Елица Йорданова Въззивно частно
гражданско дело № 20211100507996 по описа за 2021 година

Съдебното производство е образувано по реда на чл. 274 ал. 1 т. 2, вр. чл. 577 ал. 1 от ГПК, по частна жалба, с вх. № 18-00-65/ 02.06.2021 г., подадена от ОЛГ. Й. Т. от гр. София, с ЕГН *****, чрез процесуалния и представител, против определение от 19.04.2021 г. на съдия по вписванията при СРС, с което е отказано подновяване на договорна ипотека, вписана под акт № 130, т. 8, вх. рег. № 15374 от 19.04.2011 г., учредена от „Н.“ ООД в полза на „И.Г.**“ ООД. Съобразно изложените в частната жалба оплаквания, определението било незаконосъобразно, тъй като съдията по вписванията не съобразил, че подателят на заявлението за вписване е настоящата жалбоподателката, а лицето, което съдията по вписванията е приел, че е пълномощник, разполага с представителна власт единствено да извършва фактически действия. Правният интерес на жалбоподателката да претендира подновяване на ипотека произтича от качеството и на цесионер на вземането, обезпечено с договорната ипотека, като вписването на цесията няма значение в отношенията между кредитора и длъжника. Незаконосъобразно били изводите на съдията по вписванията, че жалбоподателката е следвало да представи нотариално заверено волеизявление за подновяване на ипотека по аргумент на чл. 3 от ПВп, тъй като правилото на чл. 18 от същия не изисквало такова. Разпоредбата на чл. 3 от ПВп се отнасяла единствено до формата на подлежащия на вписване акт, която в случая била спазена, но не се отнасяла да молбата, сезираща съдията по вписванията. Настоява се за отмяна на определението, като въззивният съд

по същество разпорежи вписване на подновяване на ипотеката.

Препис от определението е било връчено на жалбоподателката на 28.05.2021 г. Частната жалба е подадена в срока по чл. 275 ал. 1 от ГПК, изхожда от легитимирано лице и е насочена срещу подлежащ на съдебен контрол акт на съдията по вписванията, предвид което е процесуално допустима.

Досежно основателността и, Градският съд намира следното:

На 19.04.2021 г. ОЛГ. Й. Т., чрез пълномощника си Д.Г.Б., депозирала в Служба по вписванията при СРС заявление за подновяване на договорна ипотека, сключена под акт № 130, т. 8, вх. рег. № 15374 от 19.04.2011 г., учредена от „Н.“ ООД в полза на „И.Г.**“ ООД. На 13.11.2011 г. „И.Г.**“ ООД цедирал вземането си, обезпечено с ипотека, в полза на ОЛГ. Й. Т..

Към заявлението са представени нотариалния акт за ипотека, договора за цесия в писмена форма, договор за заем между заявителката и „Н.“ ООД. Представено е пълномощно от ОЛГ. Й. Т. в полза на Д.Г.Б., с нотариална заверка на подписите, за извършване на различни фактически и правни действия.

С атакуваното определение съдията по вписванията отказал подновяване на ипотеката, приемайки, че не била надлежна представителна власт, като молителката не представлявала надлежен пълномощник. Липсвал правен интерес от вписването, тъй като не бил представен заверен препис от договора за цесия, която не била вписана, липсвало нотариално заверено волеизявление за подновяване съгласно чл. 3 от ПВп, което се подреждало в книгата по чл. 33 б. В от ПВп.

Определението е валидно и допустимо и правилно като краен резултат.

Незаконосъобразни са изводите на съдията по вписванията, че заявителят не разполага с надлежно учредена представителна власт. От представените доказателства става ясно, че заявител е ОЛГ. Й. Т. и от нейно име е подадена заявлението за вписване.

Неправилни са и изводите му, че не е представено нотариално заверено волеизявление за подновяване на вписването. Разпоредбата на чл. 3 ал. 1 от

ПВп предвижда вписване само на актове в съответната форма- нотариална или писмена с нотариална заверка на подписите. Неоснователни са съображенията, че заявлението, с което е сезиран, следва да съдържа нотариална заверка на подписа на молителя по аргумент на чл. 3 от ПВп. Това е така, тъй като тази разпоредба се отнася до формата на актовете, които се вписват и заличават, но няма отношение към формата на молбата, с която се сезира съдията по вписванията. В случая на вписване подлежи договор за ипотека, а не заявлението на страната за извършване на вписването.

Вписването е едностранно охранително производство, чиято цел е оповестяването на актове, с които се извършват сделки с недвижими имоти, на други актове, които имат значение за вещни права, както и наличието на спорове относно права върху вещи. Законодателят регламентира вписването като вид нотариално удостоверяване- съгласно чл. 569, т. 5 ГПК, според който нотариални са производствата, по реда на които се извършват вписвания, отбелязвания и тяхното заличаване в случаите, предвидени в закон. Съгласно чл. 17, ал. 1 от ПВп, подлежат на вписване актовете по чл. 171 от ЗЗД, която разпорежда предвижда, че прехвърлянето и залагането на вземането, което е обезпечено с ипотека, встъпването в такова вземане и налагането на запор върху него, както и подновяването и заместването в задължение, обезпечено с ипотека, за да имат действие трябва да бъдат извършени в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписани в имотния регистър.

От представения от заявителката договор за цесия от 13.11.2011 г. става ясно, че същият не е сключен в предвидената от законодателя форма – писмена с нотариална заверка на подписите на цедент и цесионер, както и не е вписан в СлВп. Цитираната от частната жалбоподателка съдебна практика не е относима към този случай, тъй като касае хипотеза на вътрешни отношения между страните по договора за цесия, но в случая се черпят различни права, които да доведат на противопоставимост на вписания акт на трети лица. След като договорът за цесия не отговаря на изискването на чл. 171 от ЗЗД, то той не е произвел действие да цедира вземането, обезпечено с договорната ипотека, в полза на ОЛГ. Й. Т., предвид което същата не разполага с правен интерес да претендира подновяване на договорната ипотека. В този смисъл определението на съдията по вписванията е правилно като краен резултат,

предвид което следва да бъде потвърдено.

Водим от горното и на основание чл. 577 от ГПК, СОФИЙСКИ
ГРАДСКИ СЪД

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частна жалба, с вх. № 18-00-65/ 02.06.2021 г., подадена от ОЛГ. Й. Т. от гр. София, с ЕГН *****, чрез процесуалния и представител, против определение от 19.04.2021 г. на съдия по вписванията при СРС, с което е отказано подновяване на договорна ипотека, вписана под акт № 130, т. 8, вх. рег. № 15374 от 19.04.2011 г., учредена от „Н.“ ООД в полза на „И.Г.**“ ООД.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба при условията на чл. 280 ал. 1 от ГПК пред ВКС на РБ.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____