

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 11420

гр. София, 10.11.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-Д**, в закрито заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Здравка Иванова

Членове: Цветомира П. Кордоловска  
Дачева  
Теодора Иванова

като разгледа докладваното от Цветомира П. Кордоловска Дачева Въззивно частно гражданско дело № 20221100510647 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.577, ал. 1 във връзка с чл. 274, ал. 1, т.2 от ГПК.

С Определение № 1434 от 19.09.2022 г. съдия по вписванията при СРС е отказал да **разпореди заличаване на договорни ипотечи**, вписани под Акт № 195, том 05821.12.2005 г., Акт № 106, том 069/19.12.2006 г. и Акт № 102, том 22/25.07.2017 г., което е обжалвано с Жалба вх. рег.№ 18-00-110/03.10.2022 г. от **Р. П. Й.**, действаща чрез процесуалния си представител адв. Т., при подробно изложени в жалбата оплаквания за неправилност и необоснованост на атакувания отказ. Моли обжалваното определение да бъде отменено.

Частната жалба е депозирана в срок, от надлежна страна, при наличие на правен интерес и против акт от категорията на обжалваемите, поради което е процесуално допустима.

Софийски градски съд, като взе предвид изложеното в жалбата и доказателствата по делото, приема, че частната жалба по същество е неоснователна, по следните съображения:

За да постанови обжалвания отказ съдията по вписванията е приел, че молителката е следвало да подаде отделни молби за заличаването на всяка ипотека, вместо с една молба да иска извършване на три действия. Освен това, пълномощникът ѝ не е представил пълномощно с нотариална заверка на подписа. На последно място, една от ипотеките е била подновена, а разпоредбата на чл. 22 от Правилника за вписванията предвиждал заличаване само в хипотезата на изтекли десет години от датата на вписване без то да е подновявано.

Определението като краен резултат е правилно.

Пред Службата по вписванията - гр. София е депозирано Заявление от **Р. П. Й.**, с което е поискано заличаване на три договорни ипотечи, вписани под Акт № 195, том 05821.12.2005 г., Акт № 106, том 069/19.12.2006 г. и Акт № 102, том 22/25.07.2017 г., с които за обезпечаване на вземанията към Г.Л.Н. по два договора за кредит с "Р. (България)" ЕАД, е ипотекан следният недвижим имот: Апартамент № 27, находящ се в гр. София, ж.к. "\*\*\*\*\*", етаж 6, състоящ се от две стаи, хол, кухня и други сервизни помещения, с площ от 71 кв.м., заедно със зимнично помещение без посочена площ и номер, и с 1.451 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

От приложените към заявлението доказателства се установява, че *кредитополучателят Г.Н. е починал на 21.02.2011 г.*, оставяйки за свои законни наследници двете си деца А. Т. и Р.Н., които с нотариален акт № 41, том IV, дело № 504/207 г. са дарили ипотеканния недвижим имот на жалбоподателката в настоящото производство **Р. П. Й.** Видно от приложеното Удостоверение от 15.08.2022 г., вземанията на банката по двата договора за кредит са събирани от наследниците като задължени лице по изп. д. № 497/2016 г. и № 468/2017 г., които изпълнителни дела са погасени поради плащане.

Настоящият въззивен състав приема, че производството по заличаване е регламентирано като вид охранително производство, поради което спрямо него приложение намират съответно общите правила на ГПК, доколкото липсват особени правила, както предписва чл. 530 от ГПК. **Съобразно разпоредбите на чл. 531, ал. 1 от ГПК и чл. 8, ал. 1, изр.1 от ПВ охранителното производство започва по молба на заинтересовано лице, т.е. лице, което има интерес да сезира съдията по вписванията за оказване на дължимото от него съдействие.** При съобразяване с особеностите на охранителния процес следва да се приеме, че поначало липсват пречки с една и съща молба да бъдат поискани няколко действия, стига те да са съединени посредством такава връзка помежду си, която да позволява извършването им в рамките на същото производство. Поради това, не може с едно заявление да се поиска вписване на няколко юридически лица, например, но е допустимо да се поиска вписване, отбелязване или заличаване на няколко обстоятелства по партидата на един и същ търговец, напр. вписване на нов управител, нов адрес на управление и нов учредителен акт. Водещо, следователно, е дали отделните искания в молбата налагат вписване, отбелязване или заличаване по една и съща партида или отделните действия следва да бъдат извършени по различни партиди. Въз основа на посочения критерий съдът счита, че *в случая жалбоподателката Й. допустимо е сезирала съдията по вписванията за заличаване на трите ипотечи, вписани по една и съща партида № 430954.*

На следващо място, не може да бъде споделено и становището на съдията по вписванията, че в производство по заличаване на ипотека пълномощникът трябва да е упълномощен с пълномощно с нотариална

заверка на подписа, което да представи заедно с останалите доказателства към заявлението. Това е така, защото законът никъде не въвежда такова изискване, а тъй като същото е ограничително, то не може да бъде извеждано нито по аналогия на закона, нито по аналогия на правото.

Същевременно, доводът в жалбата, че заличаването на ипотеката е винаги обвързано и обусловено от погасяването на дълга, за обезпечаване на който е била вписана, е неоснователен. **Вписаната законна или договорна ипотека може да бъде заличена в няколко отделни хипотези: 1/ по съгласие на кредитора, което трябва да бъде дадено в нотариално заверена форма; въз основа на влязло в законна сила съдебно решение (двете хипотези са предвидени в чл. 179, ал. 1 ЗЗД и чл. 19, ал. 1 от ПВп); 2/ по искане на купувача на ипотекирания имот, придобит на публична продаж, когато купувачът не е поел ипотеката по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 ЗЗД (чл. 19, ал. 2 и чл. 175, ал. 1 ЗЗД) или 3/ по искане на всяко заинтересовано лице, когато са изтекли десет години от датата на вписването на ипотеката - чл. 22 от ПВп. В нито една от посочените хипотези заличаването не е обвързано с пълното погасяване на дълга: кредиторът може да поиска заличаване и без да е получил удовлетворение, съдът може да прогласи нищожност на ипотеката, но дългът, който тя обезпечава, да е валидно поет и да продължава да съществува, купувачът на публична продаж може да поеме обезпеченото задължение, а в хипотезата на чл. 22 от ПВп ипотеката се заличава поради изтичане на предвидения срок, без оглед на изпълнението и неизпълнението на обезпеченото с нея вземане. Аргумент в тази насока може да бъде черпен и от чл. 20 ПВп, уреждащ особен случай на заличаване на вписването без да е изплатен още ипотечният дълг, по съгласие, дадено от недееспособен.**

***В настоящия случай имотът не е придобит на публична продаж, липсва съгласие на кредитора за заличаване, няма и влязло в сила съдебно решение.*** В последната от посочените хипотези - тази на чл. 22 от ПВп, фактическият състав на нормата изисква единствено изтичане на предвидения в нея 10-годишен срок, в който не е извършено подновяване на вписването. За наличието на този факт съдията по вписванията следи служебно. В този смисъл е и формираната с **Определение 95 от 02.02.2018 г. по ч. т. д. № 3006/2017 г. на ВКС, II т.о.** съдебна практика, която напълно се споделя от настоящия въззивен състав, и която е в смисъл, че за съдията по вписванията са релевантни единствено обстоятелствата по чл. 22 ПВ, а именно: вписана ипотека, молба от заинтересованото лице за заличаване и изтичане на установения от закона срок. По въпроса, може ли съдията по вписванията да извършва преценка за правилността на вписването на подновяване на ипотеката инцидентно е даден отговор в **Определение № 453 от 03.07.2019 г. по ч. т. д. № 952/2019 г. на ВКС, II т.о.,** където е посочено, че законосъобразността на вписано преди изтичане на срока по чл. 22 ПВ подновяване на ипотеката е извън дължимата от съдията по вписванията проверка. В допълнение следва да бъде посочено, че дейността на **съдията по**

**вписванията** не е решаваща, а удостоверителна и поради това, когато е сезиран със заявление за заличаване на ипотека, той не може да субсумира доказателства и въз основа на тях да формира правни изводи, а **следва да се ограничи единствено до проверка на това, сезиран ли е от заинтересована страна, има ли вписана ипотека и изтекъл ли е десетгодишния срок от вписването ѝ**. Неоснователно жалбоподателката се позовава на разпоредбата на чл. 19, ал. 3 от ПВп, смятайки, че тя урежда отделна хипотеза на заличаване на ипотека. Посочената норма урежда активната процесуално-правна легитимация в производството, като посочва кой може да сезира службата по вписванията с искане за заличаване на ипотека и това е всяко заинтересовано лице, но тя не предвижда самостоятелни материално-правни предпоставки за заличаване, различни от посочените по-горе. В конкретния случай след изтичането на десет години от вписването на първата по ред ипотека по молба на кредитора "Р. (България)" ЕАД е вписана нова през 2017 г. Тази ипотека съгласно чл. 18, ал. 4 от ПВп има ред от новото вписване, като от тогава до подаване на заявлението през 2022 г. не е изтекъл десетгодишния срок, предвиден в чл. 22 от ПВп. По отношение на втората по ред ипотека, вписана през 2006 г., е извършено подновяване по молба на кредитора преди изтичането на десет години от вписването ѝ, за което съдията по вписванията е направил съответното отбелязване съобразно чл. 18, ал. 3 от ПВп. От тогава до датата на заявлението също не са изтекли десет години. По изложените съображения, жалбата като неоснователна следва да бъде оставена без уважение.

Така мотивиран, Софийски градски съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** жалбата на **Р. П. Й.**, действаща чрез процесуалния си представител адв. Т., срещу Определение № 1434 от 19.09.2022 г. на съдия по вписванията при СРС, с което е отказано заличаване на договорни ипотеки, вписани под Акт № 195, том 05821.12.2005 г., Акт № 106, том 069/19.12.2006 г. и Акт № 102, том 22/25.07.2017 г.

Определението подлежи на обжалване пред ВКС в едноседмичен срок от уведомяване за изготвянето му, чрез връчване на препис от същото.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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