

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3662

гр. София, 22.03.2023 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Е, в закрито заседание на двадесет и втори март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Елена Андреева

Членове: Елена Маврова
Силияна Григорова

като разгледа докладваното от Елена Маврова Въззивно частно гражданско дело № 20221100507139 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 577, ал. 1 ГПК.

Подадена е частна жалба вх № 18-00-74 от 30.06.2023 г. от „П.*****“ ЕАД срещу отказа на съдията по вписванията, обективизиран в определение № 964 от 23.06.2022 г., с което е отказано извършването на нотариално действие по реда на чл. 569, т. 5 от ГПК, а именно заличаване на договорна ипотека на основание чл. 19, ал. 2 от ПВ, с вх. № 46057 от 23.06.2022 г. по входящия регистър на Агенцията по вписванията, Служба по вписванията при СРС.

В жалбата са развити съображения, че обжалваният отказ е незаконосъобразен. Поддържа се, че на 23.06.2022 г. жалбоподателят е депозирал молба за заличаване на договорна ипотека, учредена с нотариален акт вписан в СВ - София, с вх. рег. № 46981/2008 г., акт № 36, том XLV, дело № 32042/2008 г., поради извършване на публична продажба, на следните недвижими имоти, намиращи се в изградена на степен „груб строеж“ сграда, а именно: апартамент № 6, на трети етаж, вх. А, с площ от 159 кв.м., заедно с мазе 2м, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1932.1369.1.1., гр. София, район „Витоша“, ул. ****, както и на гараж 7г, с площ от 19,50 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1932.1369.1.6. Поддържа се, че продажбата е приключила с влязло в сила Постановление за възлагане на недвижим имот по изпълнително дело № 20108410403201 по описа на ЧСИ Н.М., с което описаните по-горе имоти са възложени на Д.И.К..

Поддържа се, че след възлагане на имотите обаче, Д.И.К. не е поискала заличаване на договорната ипотека, а ипотекира апартамент 6 и гараж 7г, в полза на „КТБ“ АД – в несъстоятелност, с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, вписан в СВ - София, с вх. рег. № 33856 от 08.08.2021 г., акт № 125, том XVIII, дело № 18270. Вследствие на неизпълнение на задълженията ѝ по договора за кредит с банката, е образувано изпълнително дело № 20158510402974 по описа на ЧСИ М.П., по което след извършена публична продажба на ап. 6 и гараж 7г, жалбоподателят „П.*****“ ЕАД е придобил гореописаните имоти.

Частната жалба е подадена в срок, от легитимирано лице и е насочена срещу подлежащ на обжалване акт, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество, настоящият състав намира жалбата за основателна, поради следните съображения:

Със заявление вх. № 46057 от 23.06.2022 г. от „П.*****“ ЕАД е поискано заличаване на

договорна ипотека, учредена с нотариален акт вписан в СВ - София, с вх. рег. № 46981/2008 г., акт № 36, том XLV, дело № 32042/2008 г., поради извършване на публична продажба, приключила с влязло в сила Постановление за възлагане на недвижим имот.

В обжалвания акт съдията по вписванията е обосновал своя отказ да впише заличаване на ипотека, с обстоятелството, че молбата за заличаване не изхожда от купувача на публичната продажба по соченото постановление за възлагане – по изпълнително дело № 20108410403201 по описа на ЧСИ Н.М., въз основа на което е издадено удостоверение по чл. 19, ал. 2 Правилника за вписванията.

Към заявлението са представени постановление за възлагане № 7 – 0091 от 06.08.2018 г. на Фонда за гарантиране на влоговете, както и нотариалните актове за учредяване на договорна ипотека, касателно апартамент № 6 и гараж 7г, в полза на „Банка ДСК“ ЕАД от 2008 г. и на „КТБ“ АД от 2011 г.

Видно от постановления за възлагане на недвижим имот с изх. №№ 1647/09.01.2019 г. и 1643, по изпълнително дело № 20158510402974 по описа на ЧСИ М.П., са възложени на „П.*****“ ЕАД.

С постановление от 04.05.2011 г. по изпълнително дело № 20108410403201 по описа на ЧСИ Н.М. процесните имоти са възложени на Д.И.К..

Представено е удостоверение от 21.06.2022 г., издадено от ЧСИ Н.М., по изпълнително дело № 20108410403201, в което е посочено, че във връзка с молба на „П.*****“ ЕАД, във връзка с възложените на Д.И.К. имоти с гореописаното постановление, ипотекарния кредитор „Банка ДСК“ ЕАД не е дал съгласие посочената ипотека да остане в сила и купувачът Д.И.К. не е дала съгласие да поеме обезпеченото вземане по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 от ЗЗД.

Съгласно т. 6 от ТР от 25.04.2013 г., постановено по тълк.д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл.32а ал.1 от Правилника за вписванията 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 Правилника за вписванията съдържание. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон.

Съгласно чл. 19, ал. 2 от ПВ, заличаването на ипотека върху недвижим имот, продаден на публична продажба, се извършва по молба на купувача на недвижимия имот. Към молбата за заличаване на ипотека купувачът представя 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 ЗЗД](#).

Настоящият състав намира, че са налице предпоставките за заличаване на договорната ипотека от 2008 г., като собственикът на имотите към настоящия момент, придобил ги след втора по време публична продажба по друго изпълнително дело, има правен интерес да иска заличаването. (В този смисъл определение № 95 от 02.02.2018 г. по ч.т.д. № 3006/2017 г. на ВКС, ТК, II отделение.) Към заявлението е представено удостоверение от 21.06.2022 г., издадено от ЧСИ Н.М., по изпълнително дело № 2010841040320, относимо към ипотека, чието заличаване се иска, видно от което купувачът Д.К. не е поела ипотека по съгласие с ипотекарния кредитор „Банка ДСК“ ЕАД по реда на [чл. 175, ал. 2 ЗЗД](#).

Следователно, обжалваното определение е неправилно и подлежи на отмяна. Преписката следва да се върне на съдията по вписванията, който да се произнесе съобразно приложените към заявлението документи и да извърши заявеното вписване на нотариалния акт за дарение.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение, вписано с вх. рег. № 964 от 23.06.2022 г., на съдията по вписванията В.Д., с което е отказано извършването на нотариално действие по реда на чл. 569, т. 5 от ГПК, а именно заличаване на договорна ипотека на основание чл. 19, ал. 2 от ПВ, с вх. № 46057 от 23.06.2022 г. от „П.****“ ЕАД по входящия регистър на Агенцията по вписванията, Служба по вписванията при СРС.

ВРЪЩА преписката на съдията по вписвания за извършване на исканите действия по заличаване на договорната ипотека, като се съобразят и указанията, дадени с настоящото определение.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____