

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3257

гр. София, 11.04.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-Н**, в закрито заседание на  
единадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир Луканов

Членове: Клаудия Р. Митова  
Яна Ем. Владимирова

като разгледа докладваното от Клаудия Р. Митова Въззивно частно  
гражданско дело № 20221100503153 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на [чл.274, ал.1, т.2](#) вр. [чл.577 ГПК](#) вр.чл.32б вр. чл. 32а  
от Правилника за вписванията /ПВ/.

Образувано е по частна жалба вх. № 18-00-40/21.03.2022 г., подадена от И.Т.Я.  
срещу определение № 191 от 11.02.2022 г., с което съдия по вписванията при Софийски  
районен съд е отказал извършването на нотариални действия по реда на чл.569, т.5 ГПК –  
заличаване на договорна ипотека обективизирана в нотариален акт № 109/22.12.2006г., том  
ХІІ, рег. № 27673, нот. д. № 2040/2006г. на Р.Д., нотариус с рег. № 274 на НК, вписан като  
акт № 157, том LLLLLVII, вх.рег. № 97233 от 22.12.2006г. по описа на Служба по  
вписванията - гр. София по заявление вх. № 7279/11.02.2022 г.

Жалбоподателят е уведомен за постановеното определение на 18.03.2022 г., видно  
от саморъчно изписване върху атакувания акт.

В частната жалба са изложени доводи за наличие на предпоставките на [чл. 22  
ПВ](#) за заличаване на посочената договорна ипотека, тъй като вписването не било подновено  
в продължение на 10 години, което обстоятелство следвало да бъде служебно установено от  
съдията по вписванията. Жалбоподателят посочва, че има качеството на заинтересовано  
лице като собственик на идеална част от недвижимия имот, по отношение на който е  
учредена договорната ипотека. Представил е към заявлението оригинал на нотариалния акт  
за учредяване на договорна ипотека с печат за вписване в имотен регистър, нотариално  
заверено копие от същия акт, актуална данъчна оценка на имота, скица и доказателства за  
заплатена държавна такса по сметка на Агенция по вписванията. Желает да бъде постановена  
отмяна на обжалвания отказ на съдията по вписванията и да бъдат дадени указания за  
заличаване на вписването на ипотека.

*Софийски градски съд, като обсъди доводите на жалбоподателя и данните по*

*делото, намира следното:*

Частната жалба е подадена от лице, което е страна в нотариалното производство /жалбоподателят е поискал заличаване на вписване на договорна ипотека/, в рамките на законоустановения срок и се отнася до подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписванията по [чл.577, ал.1 ГПК](#), поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е основателна.

Със заявление вх. № 7279/11.02.2022 г. И.Т.Я. е поискал заличаване на договорна ипотека обективирана в нотариален акт № 109/22.12.2006г., том XII, рег. № 27673, нот. д. № 2040/2006г., прилагайки към заявлението оригинал на нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека с печат за вписване в имотен регистър, нотариално заверено копие от същия акт, актуална данъчна оценка на имота и доказателства за заплатена държавна такса по сметка на Агенция по вписванията.

По силата на представения нотариален акт за обезпечаване на дадения от А.Т. Я.а заем от 40 000 лева Н.И.В. – Я.а учредява в нейна полза ипотека върху 1/6 ид.ч. от апартамент № 4, находящ се в гр.София, бул. \*\*\*\*.

С обжалваното определение съдията по вписванията при Софийски районен съд е отказал да заличи договорната ипотека, като е приел, че не е представена молба от заинтересовано лице с нотариална заверка на подписа с посочване на сигнатурата на ипотеката и в заявлението не е посочена сигнатура на Агенция по вписванията, касаеща ипотеката.

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 разпоредбата на [чл.569, т.5 ГПК](#) нотариални са производствата, по реда на които се извършват вписвания, отбелязвания и тяхното заличаване в случаите, предвидени в закон. В ПВ, издаден за прилагане на глава XI на ЗС "Вписвания", изрично е въведено правилото, че вписване, отбелязване и заличаване се допуска само в изрично предвидените в него и закона случаи. Съответно кои вписвания следва да бъдат заличавани изчерпателно са изброени в чл. 13, чл. 19 и чл. 32 ПВ, които са императивни и се отнасят до заличаване вписванията на искиви молби и решенията по тях, постановени по изчерпателно изброените видове искиве, вписването на ипотеките и вписването на възбраните.

Общите правила, уреждащи договора за ипотека, вписването на същия, подновяването на вписването, възможността за ново вписване и заличаването на вписването са регламентирани в ПВ/ и в [Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/](#). В образувано по молба по [чл. 18](#), [чл. 19](#) или [чл. 22 ПВ](#) охранително производство съдията по вписванията извършва проверка на редовността на молбата - за необходимото съдържание и за документите, които следва да бъдат представени с нея (когато представяне на документи е необходимо), както и дали актът подлежи на вписване и дали са изпълнени изискванията за

неговите форма и съдържание. Законодателят не е предвидил правомощия на съдията по вписванията да проверява материално - правните предпоставки на акта, чието вписване се иска, като те се проверяват само в изрично предвидени случаи /ТР № 7/25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/ 2012 г. по описа на ОСГТК на ВКС/.

Разпоредбата на чл.172, ал.1, изр.1 ЗЗД ограничава правните последици на вписването на ипотеката /конститутивно действие, противопоставимост на ипотеката на трети лица и оповестително действие/ до десет години от деня на извършването му. Съгласно чл.22 ПВ, когато са изминали десет години от датата на вписване на ипотеката, без то да е подновено, заличаването става по молба на заинтересования без други доказателства. При липса на легална дефиниция за заинтересовано лице кръга на попадащите в хипотезата на чл.22 ПВ лица следва да се изведе от наличието на правен интерес за заличаване на вписването на ипотеката поради неподновяване на първоначалното вписване. За лице, имащо правен интерес да иска заличаване на вписването на ипотеката, и в този смисъл да бъде заинтересовано лице по смисъла на чл. 22 ПВ, следва да се приеме всяка от страните по договора за ипотека; собственикът на имота, когато той е чуждо на задължението лице, с оглед освобождаването му от вещната тежест; техните правоприменици; всяко друго лице, чиито права и интереси са засегнати от ипотеката.

Безспорно като собственик на идеална част от недвижимия имот жалбоподателят се явява заинтересовано лице по смисъла на чл.22 ПВ.

Когато ипотеката е погасена поради изтичането на десетгодишен срок от първоначалното вписване и тя не е била подновена преди изтичането на този срок, към молбата за заличаване не се изисква прилагане на доказателства. Техническото действие по заличаване на ипотеката се извършва отстрани на вписания акт, като се посочва документа, на чието основание е извършено заличаването и датата, когато е направено.

Данни, че жалбоподателят е собственик на идеални части от имота се съдържат в представеното към заявлението за заличаване удостоверение за данъчна оценка изх. № 7216004173/05.01.2022 г., а и тази проверка се извършва служебно, доколкото заличаването следва да се отбележи и по партидата на собственика на имота.

Липсва законово задължение на заинтересованото лице, каквото качество несъмнено притежава жалбоподателят, да представя каквито и да било доказателства в охранителното производство по заличаване на ипотека, когато са изтекли десет години от вписването. В чл. 33 ПВ са изброени водените Службите по вписванията книги, които включват (чл. 33, б. "в" ПВ) книга, която се образува от подреждането на нотариалните актове за договорна ипотека. Поради това следва да се приеме, че съдията по вписванията служебно следва да установи кога е била вписана ипотеката, дали е извършено подновяването чрез данни в документи, които се намират в Службата по вписвания.

Съобразно законовите изисквания, вписана ипотека може да бъде заличена в три хипотези- по съгласие на кредитора, което трябва да бъде дадено в нотариално заверена форма или въз основа на влязло в законна сила съдебно решение (арг. чл. 179, ал. 1 ЗЗД); по

искане на купувач на ипотекирания имот, който е придобил същия въз основа на публична продан (арг. чл. 175, ал. 1 ЗЗД) или по искане на всяко заинтересовано лице, когато са изтекли десет години от датата на вписването на ипотека, без последното да е било подновено (арг. чл.172, ал.1 ЗЗД вр.чл. 22 ПВ). Разпоредбата на чл.22 ПВ, в отлика от тази на чл.19 ПВ, не поставя изискване за нотариална заверка на подписа на заинтересования в заявлението за заличаване.

Действително в заявление вх. № 7279/11.02.2022 г. не е посочена сигнатура на ипотека, дадена от Службата по вписванията, но към заявлението е представен оригинал и копие на нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, в които сигнатурата е видима, а в самото заявление ясно е индивидуализиран нотариалния акт, обективиращ договорната ипотека, чието заличаване се желае и той е идентичен с приложените към заявлението.

В обобщение ищецът, като собственик на идеална част от имота, има качеството на заинтересовано лице и на собствено основание има право да поиска заличаване на вписаната договорна ипотека. За съдията по вписванията са релевантни единствено обстоятелствата по чл. 22 ПВ - вписана ипотека, молба от заинтересовано лице за заличаване, изтичане на установения от закона срок, като съдията по вписванията служебно проверява дали е изтекъл десетгодишният срок /Определение №95/31.01.2018 г. на ВКС по ч. т. д. № 3006/2017 г., II т. о./. Поради изложеното постановеният отказ на съдията по вписванията да уважи заявлението на жалбоподателя е незаконосъобразен.

Поради това частната жалба е основателна и обжалваното определение следва да бъде отменено, а преписката да бъде върната на съдията по вписванията, който след като служебно извърши проверка дали ипотека не е била подновена, да се произнесе по молбата, като при липсата на данни за подновяване на договорната ипотека в указания в закона десетгодишен срок, да заличи същата.

Така мотивиран, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ОТМЕНЯ определение № 191 от 11.02.2022 г. на съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е отказано заличаване на договорна ипотека обективирана в нотариален акт № 109/22.12.2006г., том XII, рег. № 27673, нот. д. № 2040/2006г. на Р.Д., нотариус с рег. № 274 на НК, вписан като акт № 157, том LLLLLVII, вх.рег. № 97233 от 22.12.2006г. по описа на Служба по вписванията - гр. София по заявление вх. № 7279/11.02.2022 г. на И.Т.Я..

ВРЪЩА преписката на съдията по вписванията при Софийски районен съд за извършването на служебна проверка във връзка със заявление вх. № 7279/11.02.2022 г. на И.Т.Я. дали договорна ипотека обективирана в нотариален акт № 109/22.12.2006г., том XII, рег. № 27673, нот. д. № 2040/2006г. на Р.Д., нотариус с рег. № 274 на НК, вписан като акт № 157, том LLLLLVII, вх.рег. № 97233 от 22.12.2006г. по описа на Служба по вписванията - гр.

София е била подновена и при липсата на данни за нейното подновяване, да я заличи.

Определението не подлежи на касационно обжалване /по арт. т.6 на ТР № 1/17.07.2001 г. по тълк. д. № 1/2001 г. описа на ОСГК на ВКС/.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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