

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1132

гр. София, 10.02.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-III-Б**, в закрито заседание на десети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдиян  
Божидар Ив. Стаевски

като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно частно гражданско дело № 20221100500446 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.274 и сл. от ГПК, вр. с чл.577, ал.1 от ГПК и чл.32 а от Правилник за вписванията.

С определение от 15.12.2021 г. съдия по вписванията при РС-София е отказал извършването на нотариално действие по реда на чл.569, т.5 ГПК-изцяло заличаване на вписването наново на законна ипотека въз основа на удостоверение изх. № 2147/24.11.2021 г. КТБ/ в несъстоятелност/, издадено от постоянните синдици К.Х.М. и А.Н.Д. по реда на чл.19, ал.2 от ПВ поискано със заявление с вх. № 96093/2021 г. по описа на Служба по вписванията-София.

За да постанови отказа си, съдията по вписванията е приел, че молителят трябва да установи с надлежни доказателства наличието на фактическия състав на чл.175 ЗЗД вр. с чл.19, ал.2 и чл.21 ПВ, а именно: 1/ влязло в сила и вписано в книгите по вписванията постановление за възлагане на недвижим имот и 2/ удостоверение, издадено от съдебния изпълнител, че купувачът не е поел и потеката по съгласие с и потекарния кредитор по реда на чл.175, ал.2 ЗЗД. Приел е, че не са налице предпоставките за заличаване на ипотеката. Посочил е, че молбата е за заличаване изцяло на вписването наново на законна ипотека с кредитор „КТБ“ в несъстоятелност. За да бъде заличена изцяло по реда на чл.19, ал.2 от ПВ ипотека, следва да има съвпадение по отношение на ипотекирания, възложения чрез продан имот и този, по отношение на който се иска заличаването. В случая липсва тъждество

между ипотекирания и възложения чрез продан недвижим имот, поради което не може да бъде разпоредено заличаване изцяло на вписаната наново законна ипотека. Посочил е още, че удостоверението за извършване на заличаване по реда на чл.19, ал.2 от ПВ, където е предвиден особен ред за заличаване на ипотеки след извършена публична продан, е издадено от постоянните синдици на „КТБ“ /в несъстоятелност/, а постановлението за възлагане от 17.12.2020 г. от председателя на УС на Фонда за гарантиране на влогове в банките.

Срещу горепосоченото определение е подадена частна жалба от „О.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.\*\*\*\*, представлявано от управителя Л.С., чрез пълномощника адвокат Т.Н., със съдебен адрес: гр.София, ул.\*\*\*\*\* с оплакване, че е незаконосъобразно. Жалбоподателят сочи, че имотът е придобит въз основа на две самостоятелни сделки-70/535 ид.ч. са придобити чрез покупко-продажба от собственика „КВ-Р.“ ЕООД, а 465/535 ид.ч. са придобити на публична продан съгласно Постановление за възлагане от 17.12.2020 г., постановено от председателя на УС на Фонда за гарантиране на влогове в банките. Върху имота е вписана закона ипотека на 04.08.2009 г. в полза на „КТБ“, чийто срок е изтекъл на 04.08.2019 г., без да бъде извършено подновяване. На 09.04.2020 г- синдиците на „КТБ“/в несъстоятелност/ подават молба за вписване на посочената ипотека наново и тя е вписана в СВ с акт № 87, дело 13629 от 09.04.2020г. Твърди се, че вписаната наново ипотека не поражда действие, тъй като към момента на искането за вписване наново 70/535 ид.ч. не са собственост на самия кредитор/ договор за продажба от 26.05.2010 г./, а другите 465/535 ид.ч. са собственост на самия кредитор, който не може да впише ипотека в собствена полза върху собствения си имот.

По отношение на придобитите на публична продан 465/535 ид.ч. от имота е налице основание за заличаване на ипотеката. Относно приложението а чл.19, ал.2 ПВ при продажби в производствата по несъстоятелност, при публична продан по ЗБН обстоятелството, че проданта завършва с издадено от ФГВБ постановление за възлагане /компетентност с оглед спецификите на производството по банкова несъстоятелност/, не променя извода, че синдиците на банката се явяват органа, комуто законът е възложил всички функции по провеждане на публичната продан, предвид

което в тяхна компетентност е и удостоверяване на обстоятелствата по чл.175, ал.2 ЗЗД.

По отношение на оставащите 70/535 ид.ч. от правото на собственост върху имота, придобити чрез покупко-продажба, счита, че следва да се вземат предвид положенията, изведени от ТР № 3 по тълк. д. № 3 от 2018 г. на ОСГТК, съгласно което чл.173, ал.1 ЗЗД ще намери приложение само за онези разпоредителни сделки, които длъжникът е извършил и вписал при новото вписване на ипотеката, както и последващи разпореждания, извършени от приобретателите по тези сделки. Ипотекарният кредитор ще може да насочи принудително изпълнение върху имота след новото вписване само ако той все още е собственост на длъжника, или ако е собственост на трети лица, които са го придобили от длъжника след новото вписване на ипотеката. Настоящият случай не попада в тези хипотези, следователно не намира приложение принципът заложен в чл.173, ал.1 ЗЗД, че ипотеката следва вещта, поради което ипотеката следва да бъде заличена изцяло.

Ако се приеме, че за придобитите на друго основание 70/535 ид.ч. отказът е основателен, то за 465/535 ид.ч. са навлище основанията за постановяване на частичн отказ и за извършване на исканото заличаване в частта за 465/535 ид.ч., като частичното заличаване на ипотека е допустимо. Моли да бъде отменено процесното определение и делото да бъде върнато с указание да се извърши поисканото със заявление вх. № 96093/15.12.2021 г. заличаване. Алтернативно, ако се приеме, че отказът е основателен за 70/535 ид.ч. от имота, да бъде отменено частично същото определение и делото да бъде върнато с указание да се извърши поисканото със заявление вх. № 96093/15.12.2021 г. заличаване по отношение на 465/535 ид.ч. от имота.

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

Частната жалба е подадена от легитимирано лице, депозирана е в рамките на законоустановения срок и се отнася до подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписвания съгласно чл.577, ал.1 ГПК, поради което поради което се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е основателна.

Съгласно задължителните разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно

решение № 7/2012 г. на ВКС по тълк.дело № 7/2012 г., ОСГТК, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл.32 а, 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.

С поред нормата на чл.569 ГПК нотариални са производствата по реда на които се извършват изброените в нормата действия, между които в т. 5 са посочени вписвания, отбелязвания и тяхното заличаване, в случаите, предвидени в закона. 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 иски молби и решенията по тях, постановени по изчерпателно изброените видове иски, вписването на ипотеките и вписването на възбраните.

Заличаването на ипотека се извършва чрез отбелязване от съдията по вписванията в партидата на ипотекирания имот-чл.179, ал.2 ЗЗД. С поред закона-чл.179, ал.1 ЗЗД и чл.19 ПВ, заличаването на ипотека се извършва въз основа на: 1/ съгласие на кредитора - писмено, дадено в нотариално заверена форма; 2/ влязло в сила решение - то трябва да е постановено по установителен иск, че вземането, обезпечено с ипотека, не съществува или че не съществува ипотечното

право, като е без значение дали ипотека е първоначално или повторно вписана и 3/ изтичане на срока, за който е била учредена и потеката /10 години/, ако не е била подновена.

Съгласно чл.19, ал.2 ПВ, заличаването на ипотека върху недвижим имот, продаден на публична продажба, се извършва по молба на купувача на недвижимия имот, като към молбата за заличаване на ипотека купувачът

представя влязло в сила вписано в книгите по вписванията постановление за възлагане на недвижимия имот и удостоверение, издадено от съдебния изпълнител, че купувачът не е поел ипотеката по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл.175, ал.2 ЗЗД.

Както е посочено в определение № 5 от 06.01.2016 г. по ч.гр.д. № 4561/2015 г. на ВКС, IV г.о., определение № 221 от 27.04.2016 г. по ч. т. д. № 67/2916 г. на ВКС, II т.о. и др.), относно приложението на чл.19, ал.2 ПВ при продажби в производствата по несъстоятелност, при публична продан по ЗБН обстоятелството, че проданта завършва с издадено от ФГВБ постановление за възлагане /компетентност с оглед спецификите на производството по банкова несъстоятелност/, не променя извода, че синдиците на банката се явяват органа, комуто законът е възложил всички функции по провеждане на публичната продан, предвид което в тяхна компетентност е и удостоверяване на обстоятелствата по чл.175, ал.2 ЗЗД. В настоящия казус, на основание чл.87, ал.1 от ЗБН във връзка с чл.258, ал.1-5 ДОПК, синдиците на „КТБ“ АД/ в несъстоятелност/ са провели процедурата за продажба на съсобствена вещ, но Постановление за възлагане от 17.12.2020г., с което е възложено на „О.“ ЕООД 465/535 ид.ч. от процесния недвижим имот, с площ 535 кв.м., действително е издадено от Председателя на УС на Фонд за гарантиране на влоговете в банките, като това е компетентност с оглед спецификите на производството по банкова несъстоятелност и не променя извода, че синдикът на банката се явява органа, комуто законът е възложил всички функции по провеждане на публичната продан, предвид което в неговата компетентност е и удостоверяване на обстоятелствата по чл.175, ал.2 ЗЗД. Такова удостоверение е депозирано от двамата синдици с дата 24.11.2021 г., с което е удостоверено, че „ОСНОВОД“ ЕООД не е поел обезпеченото ипотечно задължение по реда на чл.175, ал.2 ЗЗД.

Ето защо, когато имотът е продаден от съдебния изпълнител или синдика, в рамките на провеждано индивидуално или принудително изпълнение, съгласно чл. 19, ал. 2 ПВ, към молбата за заличаване на ипотеката 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 ипотеката по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл.175, ал.2 ЗЗД,

респективно - актът за продажбата по чл.718 от ТЗ и удостоверение от синдика, че купувачът не е поел ипотеката, тъй като при продажбата синдикът изпълнява функциите на съдебен изпълнител.

Относно останалите 70/535 ид.ч. от недвижимия имот, придобити чрез покупко-продажба от 2010 г., настоящият състав приема следното:

Съгласно ТР 3 от 17.03.2021 г. по тълк. д. № 3/2018 г., ОСГТК на ВКС, законът придава погасителен ефект на заличаването на ипотеката само в хипотезата на чл.179, ал.1 ЗЗД. Зачиването, което се извършва на основание чл.22 от ПВ в хипотезата на чл.172, ал.1 от ЗЗД - при изтичане на 10 годишния срок, няма погасителен ефект. На първо място - за разлика от чл.179 ЗЗД, в чл.172 ЗЗД не е предвидено, че заличаването погасява ипотеката и в този случай. Ипотеката вече е погасена с отпадане на действието на вписването □, т.е. тя вече е с непълен фактически състав. Зачиването по чл 22 ПВ единствено създава яснота, че ипотеката вече няма правно действие. Възможно е обаче, въпреки изтичането на 10-годишния срок и заличаване на ипотеката, обезпеченото парично задължение или част от него да продължава да съществува. Кредиторът не може да бъде лишен от своето обезпечение само защото е пропуснал срока да поднови ипотеката в 10-годишния срок по чл.172, ал.1 ЗЗД и тя е била заличена. Той ще търпи неблагоприятните последици от своето бездействие, но законът не го лишава от правото да впише отново същата ипотека. По изричната разпоредба на закона, ипотеката ще има ред от новото вписване и ще бъде непротивопоставима както на другите кредитори, вписали преди това ипотеки върху същия имот, така и на новите собственици, придобили имота преди новото вписване на ипотеката. Действащата към настоящия момент правна уредба не позволява да се забрани новото вписване на същата ипотека, когато длъжникът вече се е разпоредил с ипотекирания имот. Съгласно прието в т. 6 на [Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г.](#) , ОСГТК, съдията по вписванията, който извършва проверката по чл.32 а ПВ, не проверява материалните предпоставки на акта, който вписва, освен ако това не е предвидено в закон. При новото вписване на заличена при условията на чл.22 ПВ ипотека съдията по вписванията не проверява дали имотът все още е собственост на длъжника или на лицето, което е учредило ипотека върху имота си за обезпечаване на чужд дълг. Той е длъжен да извърши

вписването, но то няма да ползва ипотекарния кредитор, ако преди това има извършено разпореждане с имота. Третото лице, което е придобило собствеността на имота и е вписало нотариалния си акт преди новото вписване на заличената при условията на чл.22 ПВ ипотека, както и всички негови частни правоприменници, са защитени от факта, че първата сделка е за имот, необременен с ипотека, и поради това е извън приложното поле на чл.173, ал.1 ПВ. Посочената разпоредба гласи, че кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочтително от цената на ипотекирания имот, в чиято и собственост да се намира той. Този текст ще намери приложение само за онези разпоредителни сделки, които длъжникът е извършил и вписал след новото вписване на ипотека, както и последващи разпореждания, извършени от приобретателите по тези сделки. Само в този случай намира приложение принципът, заложен в чл.173, ал.1 ЗЗД, че ипотека следва вещта. Ипотекарният кредитор ще може да насочи принудително изпълнение върху имота след новото вписване само ако той все още е собственост на длъжника, или ако е собственост на трети лица, които са го придобили от длъжника след новото вписване на ипотека.

Съгласно това тълкувателно решение, може да се впише наново ипотека съгласно чл.172, ал.2 ЗЗД, ако е изтекъл десетгодишният срок на вписването и тя вече е била заличена по реда на чл.22 ПВ, но това вписване е непротивопоставимо на третото лице, което е придобило собствеността върху имота и е вписало своя акт преди новото вписване на ипотека, както и на неговите частни правоприменници, макар те да са придобили собствеността върху имота след новото вписване на ипотека. В случая не е приложима хипотезата на чл.173 ЗЗД.

Предвид гореизложеното, отказът на съдията по вписванията следва да бъде отменен, а делото следва да бъде върнато с указание да се извърши поисканото със заявление вх. № 96093/15.12.2021 г. заличаване.

Водим от гореизложеното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ** определение от 15.12.2021 г., с което съдия по вписванията

при РС-София е отказал извършването на нотариално действие по реда на чл.569, т.5 ГПК – изцяло заличаване на вписването наново на законна ипотека въз основа на удостоверение изх. № 2147/24.112021 г. КТБ/ в н./, издадено от постоянните синдици К.Х.М. и А.Н.Д. по реда на чл.19, ал.2 от ПВ поискано със заявление с вх. № 96093/2021 г. по описа на Служба по вписванията-София, вместо което ПОСТАНОВЯВА:

**ДА СЕ ИЗВЪРШИ** заличаване изцяло на вписването наново на законна ипотека въз основа на удостоверение изх. № 2147/24.112021 г. КТБ/в несъстоятелност/, издадено от постоянните синдици К.Х.М. и А.Н.Д. по реда на чл.19, ал.2 от ПВ поискано със заявление с вх. № 96093/2021 г. по описа на Служба по вписванията-София.

**ВРЪЩА** делото на съдията по вписванията при СРС за извършване на необходимите действия по заличаването.

Определението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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