

РЕШЕНИЕ

№ 2277

гр. София, 08.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди дванадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НА.Я Г. НАЙДЕНОВА
като разгледа докладното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20221110153834 по описа за 2022 година

Предявен е за разглеждане иск по чл. 88 вр. чл. 90, ал. 1, предл. 1 ЗКИР вр. чл. 537, ал. 2 ГПК и в условията на евентуалност - иск по чл. 88 вр. чл. 90, ал. 1, предл. 2 ЗКИР вр. чл. 537, ал. 2 ГПК.

Образувано е по постъпила искова молба от Т. Г. Т. и С. Л. А. против Я. Т. П. за признаването за установено в отношенията между страните, че осъществено на 03.02.2021 г. вписване под дв. вх. рег. №от 05.06.2008 г. на учредяване на договорна ипотека по персоналната партида на ХИДРОСТРОЙ БИЛД О. ЕИК 175040892 е недопустимо, защото е извършено, без регистърният орган да е бил сезиран от легитимирано лице, без да е имало разпореждане на съдията П.та или ръководителя на А.та П.та, евентуално, че вписването е нищожно/недействително като извършено от служител, без да има основание и извън неговата компетентност и правомощия и съответно, съдът да постанови заличаване на това вписване.

Ишците от Т. Г. Т. и С. Л. А. твърдят, че са собственици на придобити със съответните нотариални актове на 04.11.2008 г. и на 07.11.2008 г. от ХИДРОСТРОЙ БИЛД О. в режим на СИО недвижими имоти, които са обект на принудително изпълнение, основано на несъществуващо вписване на договорна ипотека по персоналната партида на праводателя им. Сочат, че на 03.02.2021 г. било извършено вписване по тази партида, на което привидно е бил придобит вид, че е осъществено на 05.06.2008 г., т.е. преди датите на придобивните сделки.

Твърди се още, че производството по изпълнителното дело № е образувано въз основа на изпълнителен лист, издА.ен по ч. гр. дело г. на СРС, 124 състав, на основание заповед за незабавно изпълнение на парично зА.ължение по молба на вискателя „Легал Сървис" Е. срещу солидарните длъжници С. Л. А.-Та, Т. Г. Т., „Оувърсийз Проджект Кампъни“ О., в несъстоятелност (с предишно наименование „Уест пропъртиз интернешънъл" О.) и „Хидрострой Билд" О., които били осъдени да заплатят парично зА.ължение. Посочено е, че вземането на вискателя „Легал Сървис“ Е. е придобито въз основа на договор за цесия от 22.12.2017 г., сключен с „Банка Пиреос България“ А., като първоначално било. Сочи се, че с писма от 10.05.2019 г. ЧСИ № връчил на ищите уведомления по чл.99. ал.3 от ЗЗД, с които цедентът „Легал Сървис“ Е. прехвърля вземането си по изпълнителния лист на цесионера и ответник по делото Я. Т. П., който се легитимирал като вискател по изпълнителното производство. Твърди се, че придобитите от Я. Т. П. вземания произтичат от Договор за инвестиционен кредит № г. от 29.05.2008 г., сключен между „Банка Пиреос България“ А. и длъжника „Оувърсийз Проджект Кампъни“ О. (с предишно наименование „Уест Пропъртиз Интернешънъл" О.), и солидарните длъжници „Хидрострой Билд“ О., С. Л. А. - Та и Т. Г. Т., ведно с всички обезпечения. Сочи се в исквата молба, че за обезпечаване на вземанията на „Банка Пиреос България“ А. по посочения договор за инвестиционен кредит на 05.06.2008 г. била учредена договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Еи М, на Б и на „Хидрострой Билд“ О.. Твърди се, че този нотариален акт от 05.06.2008 г. за учредяване на договорна ипотека върху недвижимите имоти, собственост на „Хидрострой Билд“ О., не е вписан в Службата П.та по партидата на „Хидрострой Билд“ О..

Излагат още, че с молба от 09.05.2019 г. до ЧСИ представили по изпълнителното дело заверен препис от влязлото на 15.04.2019 г. в законна сила решение по т. дело г. на Софийски апелативен съд, с което са отхвърлени предявените от „Банка Пиреос България" А. срещу С. Л. А. - Та и Т. Г. Т. искове с правно основание чл. 422, ал. 1 от ГПК за установяване, че ответниците С. Л. А. - Та и Т. Г. Т. дължат солидарно с „Оувърсийз Проджект Кампъни“ О., в несъстоятелност (с предишно наименование „Уест Пропъртиз Интернешънъл" О.) и „Хидрострой Билд“ О., сумата от 1 315 619,70 евро - главница, сумата 102 331.99 евро - възнагрА.ителна лихва за периода от 15.10.2011 г. до 12.07.2012 г., сумата 26 361,38 евро - наказателна лихва за периода от 15.10.2011 г. до 12.07.2012 г. и сумата 672,95 евро - застрахователна премия по имуществени застраховки, за които била издА.ена заповед за изпълнение на парично зА.ължение по чл.417 от ГПК по ч. гр. дело № . на СРС, 124 състав, като поискали прекратяване на изпълнителното дело, но съдебният изпълнител не уважил искането им. С последваща молба с вх. №41438 от 22.06.2020 г. до ЧСИ отново поискали да бъдат вдигнати всички наложени в изпълнителното производство обезпечителни мерки, включително възбрани върху процесните недвижими имоти,

както и прекратяване на изпълнението срещу С. Л. А.-Т.а и Т. Г. Т.. Поддържали становището си, че нямат качеството на длъжници по издадения изпълнител лист по гр. д. № г. на СРС, както и че не са учредявали на нито един от вискателите (като ответникът П. твърдят да е трети по ред след двете цесии) по делото ипотека върху процесните имоти, че не са били и не са ипотекарни длъжници, поради което е невъзможно изпълнението да бъде насочено върху имоти, които са тяхна собственост. Твърдят още, че не е налице вписана ипотека и по името (партидата) на техния праводател „Хидрострой Билд“ О..

След като ищите обжалвали отказа на съдебния изпълнител да прекрати производството по делото, отказът бил отменен, като с влязло в сила съдебно решение на СГС било указано на ЧСИ да прекрати производството по отношение на ищите. Сочат, че с един и същи акт на съдебния изпълнител, изпълнителното дело било прекратено и образувано наново, като възбраните върху имотите не били вдигнати.

Сочи се от ищите, от изисканите служебно от съдебния изпълнител удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот, издадени от АВ, СВ на 01.07.2019 г. и на 02.07.2019 г., по проверка за лице за Т. Г. Т. и „Хидрострой билд“ О., съответно и за С. Л. А. - Т.а и „Хидрострой билд“ О., за нито един от възбранените и принудително продавани имоти няма отбелязване за вписана ипотека. Същото сочат, че се установило и от извършена справка по см. на чл. 569, т. 6 ГПК към 24.01.2021 г. по партидата на „Хидрострой билд“ О. /техният праводател/ в публичния регистър в АВ, СВ, към която дата също нямало вписана ипотека. Ето защо считат, че изпълнението било насочено към лица, които не попадат в обхвата на нормата на чл.429, ал. 3 ГПК, като принудителната продажба на процесните имоти продължила.

Твърди се, че от генерирана на 24.01.2021 г. по заявление ИР-20210124-81705 в електронен формат справка № 78367/24.01.2021 г. в 14:25:02 ч., „Регистър Справки чрез отдалечен достъп“ за периода от 01.01.2000 г. до 24.01.2021 г. за лицето - ХИДРОСТРОЙ БИЛД О., ЕИК 175040892, под пореден № 16 била вписана с дата от вх. Регистър 28.12.2007 г. покупко-продажба на недвижим имот с н.а. със съответните индивидуализации, а с пореден номер № 17 с дата от вх. Регистър 28.12.2007г. било вписано учредяване на право на строеж с н.а.

Твърдят, че на 24.02.2021 г., един месец по-късно, по заявление ИР-20210224-232086 за справка за същото лице, била генерирана в електронен формат справка № 215941/24.02.2021 г. в 09:51:49 ч., „Регистър Справки чрез отдалечен достъп“ за периода 01.01.2000 г. до 24.02.2021 г. за лицето - ХИДРОСТРОЙ БИЛД О., ЕИК 175040892. На стр. 16 от същата, под пореден № 16 вече било вписано с дата от вх. Регистър 05.06.2008 г. учредяване на договорна ипотека със съответните индивидуализации, а вписаната в предишната справка с дата от вх. Регистър 28.12.2007 г. покупко-продажба на недвижим имот с н.а. вече била получила нов пореден № 17.

Сочат, че в периода между извършване на първата и втората справка, под пореден № 16 била вмъкнато вписване за учредяване на договорна ипотека, за която е записано, че е от вх. Регистър от 05.06.2008 г., като по този начин считат, че е създадена привидност, че това вписване е осъществено на цитираната дата през 2008 г.

Тъй като твърдят, че са придобили вещни права от ХИДРОСТРОЙ БИЛД О. през месец ноември 2008 г. с нотариални актове съответно на 04.11.2008 г. и на 07.11.2008 г., то намират, че за тях е налице правен интерес от установяване датата на допълнителното вписване под пореден № 16, касаещо учредяване на договорна ипотека, за която е записано, че е от месец юни 2008 г., дв. вх. рег. №39481 от 05.06.2008 г. по справката от 24.02.2021 г., респективно установяването, че такова вписване към 05.06.2008 г. не е съществувало.

С писмо от 10.03.2021 г. изпълнителният директор на А. П.та информирал ищите, че нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 05.06.2008 г. не е вписан, тъй като е пропуснато вписване на тази дата по партидата на дружеството, поредното което същият е вписан на 03.02.2021 г. Също така било посочено, че „в цитирания акт е пропуснато да бъде вписано дружеството Хидрострой билд О. в качеството му на ипотекарен длъжник.“. Считат, че след като законът предвижда, че ипотека се учредява чрез вписване в имотния регистър, т.е. вписването има конститутивно действие по арт. чл.166,ал.1 ЗЗД и има ред от вписването (чл. 169 ЗЗД), то правят извод, че към момента на придобиване на процесните имоти през 2008 г. не е имало учредена ипотека, като същите са били без вещна тежест. Намират, че извършеното вписване на 03.02.2021 г. им е непротивопоставимо.

Считат, че извършеното впоследствие вписване не касае отстраняване на допуснатата техническа грешка в правилата за извършване на вписвания. Сочат, че поправянето на техническа грешка се извършва по разпореждане на ръководителя от А.та П.та или определено от него лице. Сочат, че ръководителят от А.та П.та (или определено от него лице) е компетентен да издаде акт за поправяне на техническа грешка, когато такава е допусната в нанесените данни по персоналната партида на лицето. Извън тази хипотеза той не може да осъществява интервенция в регистъра. Сочат, че съдията П.та е единственият компетентен орган, по чието разпореждане се извършва вписването (чл. 7 от ПВ) в регистъра, като е недопустимо тази компетентност да бъде иззета от А.министративен ръководител на А.та П.та, който няма качеството на съдия П.та.

Поредно тези и останалите подробно изложени аргументи в исковата молба, молят да бъде установена недопустимост на процесното вписване с дата от вх. Регистър 05.06.2008 г. учредяване на договорна ипотека, осъществено на 03.02.2021 г. по персоналната партида на ХИДРОСТРОЙ БИЛД О., ЕИК 175040892, евентуално недействителност на вписване, защото същото не е извършено от компетентен орган -

съдия П.та, респ. ръководител на АВ. Считат, че вписването следва да бъде заличено.

В срочно постъпил отговор ответникът оспорва основателността на предявените искиове. Намира за неоснователно и недоказано твърдението на ищците, че не се явяват ипотекарни длъжници на процесиите имоти. Сочи, че към момента на учредяване на ипотеката „Хидрострой Билд“ О. е собственик на Апартамент № а Е е собственик на Апартамент № . Твърди, че с нотариален акт за продажба на право на строеж, вписан в СВ-София с вх. рег. № от 04.11.2008 г., акт № 69, том СС, „ХИДРОСТРОЙ БИЛД“ О. прехвърля ипотекираните ап. № 32 и гараж № 1 на С. Л. А.-Т.а, ЕГН *****. С нотариален акт за продажба на право на строеж, вписан в СВ-София с вх. рег. № 80684 от 04.11.2008 г., акт № 66, том СС, Е прехвърля ипотекирания апартамент № 55 на „ХИДРОСТРОИ БИЛД“ О.. С нотариален акт за продажба на право на строеж, вписан в СВ-София с вх. рег. № 81743 от 07.11.2008 г., том 203, акт 93, „ХИДРОСТРОЙ БИЛД“ О. прехвърля ипотекираните ап. № на Т. Г. Т.. Позицията се на разпоредбата на чл. 173 ЗЗД, съгласно която кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочтително от цената на ипотекирания имот, в чиято собственост и да се намира той. Намира, че изпълнителният лист срещу длъжника има сила и срещу третото лице, дало своя вещ в залог или ипотека за обезпечение на дълга, когато взыскателят насочва изпълнението върху тази вещ (чл. 429, ал. 3 от ГПК).

Сочи, че тъй като ищците се легитимират като собственици на основание сключени след учредяване на ипотеката, а именно на 04.11.2008 г. и 07.11.2008 г. договори за покупко-продажба, то, след като извършените разпореждания с изброените имоти, върху които е учредена ипотека, са направени след учредяването и след вписването ѝ, тези действия са непротивопоставими на ипотекарния кредитор и същият може да упражни правата си като насочи принудително изпълнение срещу ипотекираните имоти с цел удовлетворяване на вземането си. Счита, че с придобиването по силата на посочените договори за покупко-продажба на ипотекирани имоти, ищците са придобили качеството на трето лице - ипотекарен длъжник (дори и да нямат качеството длъжници по изпълнителния лист), поради което отговарят към ипотекарния кредитор със ипотекираните имоти.

Счита, че не е налице нито един от предвидените в ЗКИР пороци на вписването. Намира, че договорната ипотека е сключена в предвидената от закона форма и ред, същата се явява подлежащ на вписване в нотариалните книги акт и съответно вписването не е нито нищожно, нито недействително. Сочи, че съдията П.та е бил на сезиран с молба от ипотекарния кредитор при първоначалното вписване на договорната ипотека, а от друга страна, служител на службата П.та е отстранил констатирания технически пропуск съобразно правилата на нормата на чл. 33в ПВ. Отделно, намира, че договорната ипотека е валидно възникнало обстоятелство, като същата е сключена в писмена форма с нотариална заверка на подписите и като такава

подлежи на вписване съгласно ПВ.

Сочи, че вписването представлява нотариално действие и може да бъде нищожно само на основанията, посочени в чл. 576 ГПК, като в случая нито едно от основанията, посочени в тази клауза, не са налице. Намира, че са спазени правилата за вписване, предвидени в Правилника за вписванията относно териториалната и предметна компетентност, процесуалните и материално-правните изисквания и вписаният акт удостоверява подлежащо на вписване обстоятелство.

Сочи, че процесната договорна ипотека от 05.06.2008 г. е подписана лично от самите ищци в качеството им на съдлъжници, т.е. те са били безспорно уведомени за факта на сключването ѝ преди деня на придобиването на собствеността върху процесните имоти.

ПорА.и тези и останалите изложени аргументи моли предявените искове да бъдат отхвърлени. Претендира разноски.

С влязло в сила Определение № 21402/16.06.2023 г. на осн. чл. 130 ГПК съдът е върнал искова молба с вх. № 207919/04.10.2022 г. в частта, в която е направено искане съдът да постанови заличаване на вписване, осъществено на 03.02.2021 г. в Служба П. под дв. вх. рег. №39481 от 05.06.2008 г. на учредяване на договорна ипотека по персоналната партида на ХИДРОСТРОЙ БИЛД О. ЕИК 175040892, като производството по делото в тази му част е прекратено.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

От представен заверен препис от нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №41, том IV, рег.№ 9673, дело №593/2008 г. от 05.06.2008 г. по описа на нотариус Р. Рашева, рег. №203 на НК се установява, че на 05.06.2008 г. в полза на „Банка Пиреос България“ Е. е учредена ипотека от страна на Е върху правото на строеж за построяване върху УПИ от кв. 42 по плана за гр. София, район Лозенец, кв. Витоша, местност Витоша ВЕЦ Симеоново, одобрен със Заповед №РД-09-158/07.07.2005 г., целият със площ 2985 кв.м., при съсед: на следните апартаменти: е учредена договорна ипотека върху правото на строеж за апартаменти № , а „Хидрострой Билд“ О. учредява договорна ипотека в полза на „Банка Пиреос България“ Е. върху правото на строеж за ап. № върху магазин , гараж № Договорните ипотеки са учредени за обезпечаване на задълженията на „Уест Пропъртиз Интернешънъл“ О. към „Банка Пиреос България“ А. по договор за инвестиционен кредит № 410/2008 г. от 29.05.2008 г. в размер до 2 000 000 лв. Видно от отбелязване върху нотариалния акт, последният е вписан в службата П.та с вх.№ 3от 05.06.2008 г. като акт

От справка № 78367/24.01.2021 г. за вписвания, отбелязвания и заличавания в Служба П.та по отношение на „Хидрострой Билд“ О. за периода от 01.01.2000 г. до

24.01.2021 г. (л.11-40), се установява, че на 04.11.2008 г. в Служба П.-София е вписана продажба на право на строеж на недвижим имот в сгрА.а с пл.№ 550 551 114, парцел 7, с А.рес: гр. София, вх.В, ет.6, ап.55 със страни – продавачи: Ерик Джон Рууни и Мери Айлиш Флахърти и купувач: „Хидрострой Билд“ О..

Видно от представен като доказателство по делото Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот , дело №124) на 04.11.2008 г. „Хидрострой Билд“ О. продава на С. Л. А. -Т.а правото на строеж за построяване върху от кв. 42 по плана за гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, местност „г., целият със площ 2985 кв.м., при съсед: на апартамент №

Видно от представен като доказателство по делото Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № , дело №127), на 07.11.2008 г. „Хидрострой Билд“ О. продава на Т. Г. Т. правото на строеж за построяване върху УПИ VII-550, 551, 1149, 1150 от кв. 42 по плана за гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, одобрен със Заповед г., целият със площ 2985 кв.м., при съсед:

По делото като доказателства е представена справка за вписвания, отбелязвания и заличавания №78367/24.01.2021 г. чрез отдалечен достъп по данни за лицето „Хидрострой Билд“ О. за всички служби П. за периода от 01.01.2000 г. до 24.01.2021 г. (л.11-40), видно от която се установява, че няма данни за учредена договорна ипотека върху право на строеж на процесните имоти, прехвърлени с нотариален акт от 04.11.2008 г. и 07.11.2008 г. на ищите от страна на „Хидрострой Билд“ О..

Видно от справка за вписвания, отбелязвания и заличавания №215941/24.02.2021 г. чрез отдалечен достъп по данни за лицето „Хидрострой Билд“ О. за всички служби П. за периода от 01.01.2000 г. до 24.02.2021 г. (л. 41-84), се установява, че за недвижими имоти, правото на строеж върху които впоследствие е прехвърлено на ищите, на 05.06.2008 г. с вх.№ 664810/05.06.2008 г. е вписана договорна ипотека по партидата на „Хидрострой Билд“ О. като ипотекарен длъжник по отношение на гараж № от процесната сгрА.а и по партида на като зА.ължени лица – по отношение на ап. 55 в процесната сгрА.а.

В представено като доказателство удостоверение изх.№ 66-00-240/10.03.2021 г. от А. П.та (л. 91-92 по делото), е посочено, че при изготвяне на удостоверения за вписвания, обявявания и заличавания за имот е установено, че при вписване на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с вх. рег. № 39481 от 05.06.2008 г., е допусната техническа грешка, която се състои в това, че като страна в цитирания акт е пропуснато да бъде вписано дружеството „Хидрострой Билд“ О. в качеството му на ипотекарен длъжник, като несъответствието между вписания акт и нанесените данни от него в съответните партии в ИИСКИР е констатирано от служител на А.та П.та и е отстранено служебно, порА.и което и в изготвена справка от 24.01.2021 г. по заявка на

лицето договорната ипотека с вх. рег. г. не е била видима по партидата на „Хидрострой Билд“ О..

Видно от представено като доказателство от ответника удостоверение от АВп. с изх. № г. (л. 199-200) за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот с идентификатор и партида № , представляващ апартамент №55, находящ се в гр. София, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, ет, , се установява, че в посочената справка е отбелязано учредяването на договорна ипотека в книга за договорни ипотеки вх. рег. г., т.037, вид дело г., дв. вх. рег. № 39481/5.6.2008 г. Посочената справка представлява официален удостоверителен документ, издадена от А. П.та и е заверена с печат на А.та П.та и подпис на съдия П.та.

От предоставената информация и документи от А. П.та по делото се установява, че дело № 27062/2008 г., съдържащо съпътстващите документи при вписването на ипотека, е унищожено поради изтекъл срок на съхранение, като са представени 3 бр. констативни протоколи от служители на А. П.та, с които се иска поправка на констатирана техническа грешка (л.272-274). Видно от протокол от 03.02.2021 г. (л.273 по делото), съставен от С. Б. – старши специалист в Служба П.та – гр. София, се констатира, че бивш служител на АВп – Таня Пенова – е допуснала техническа грешка при нанасяне на данни в ИИСКИР, като е добавила ипотекарен длъжник и имотна партида в книга за договорни ипотеки по акт за учредяване на договорна ипотека с двойно вх.№ 39481 от 2008 г., подреден в т. 37, акт 186, като в тази връзка служителят иска разрешение за извършване на промени в ИИСКИР - да бъде вписан „Хидрострой Билд“ като ипотекарен длъжник и имотна партида 234808 ИКАР. Видно от представен като доказателство констативен протокол от 16.04.2021 г. (л.272 по делото), съставен от В. П – главен специалист в Служба П.та в гр. София, се констатира допуснатата техническа грешка – пропуснати обекти и объркани страни по имотите в книга за договорни ипотеки, учредяване на договорна ипотека, т.37, акт 186 с двойно вх.№ . и вх.№ г., като въз основа на това длъжностното лице е поискало разпореждане за извършване на следните промени в ИИСКИР по дог. ипотека с ипотекарен длъжник „Хидрострой“. Върху констативния протокол е обективизиран акт – разпореждане от лицето, до което е било А.ресирано искането, с изписан текст „Да, уведомени“ и е положен подпис с посочена дата на разпореждането 16.04.21 г.

Видно от представена от А. П.та справка за входящ регистър на книгите за вписвания за дата 05.06.2008 г. се установява, че с вх.№664810/05.06.2008 г., двойно вх. № г. във входящия регистър от дата 05.06.2008 г. е вписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека по описа на нот. Р с кредитор „Банка Пиреос България“ А. и ипотекарни длъжници О.. Видно от представени от А. П.та справка за входящ регистър на книгите за вписвания за дата 05.06.2008 г. и справка от книга нотариални актове за договорни ипотеки от дата 05.06.2008 г. се установява, че

нотариалният акт за учредяване на договорна ипотека е вписан в том № на книгата за договорни ипотеки под

От справка по данни за лицето „Хидрострой Билд“ О. за всички служби П. за периода от 09.10.1923 г. до 09.10.2023 г., представена с молба на АВп. с вх.г., се установява, че за недвижими имоти, правото на строеж върху които впоследствие е прехвърлено на ищите, на 05.06.2008 г., е вписана договорна ипотека по партидата на „Хидрострой Билд“ О. като ипотекарен длъжник по отношение на гараж № и № и на апартамент № от процесната сгрА.а, а по партида на Б като ипотекарни длъжници е вписан ап. №55 в процесната сгрА.а.

При така изяснената фактическа обстановка съдът намира следното от правна страна:

По предявените иски в тежест на ищите е да докажат, че процесното вписване е недопустимо, респ. недействително порА.и извършването му от некомпетентен орган. В тежест на ответника е да докаже, че процесното вписване е извършено съобразно предвидените правила за това.

Съгласно Правилника за вписванията страната, която твърди порок на вписването като охранително производство или несъществуване на вписаното обстоятелство, има право да предяви иск с правно основание чл. 537, ал. 2 ГПК. Целената правна последица на този иск е заличаване на вписаното обстоятелство на основание чл. 604 ГПК, съгласно която разпоредба, когато по исков ред се установи недопустимост или нищожност на вписването, както и несъществуване на вписано обстоятелство, съдът заличава вписването или съответното обстоятелство служебно, по искане на прокурора или на заинтересованото лице. Когато е вписано неподлежащо на вписване обстоятелство, вписването е нищожно /недействително/, а когато вписването е постановено по искане на нелегитимирано лице - чл. 600 ГПК, или по което съдията П. се е произнесъл, без да е бил сезиран, вписването е недопустимо. Вписване на несъществуващо обстоятелство е налице, когато е вписано обстоятелство, което не е възникнало валидно. Заличаването на нищожното /недействително/ или недопустимо вписване, или на вписаното несъществуващо обстоятелство, представлява последица от уважаването на иска по чл. 537, ал. 2 ГПК.

От представените по делото доказателства се установи, че с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека дело №. от 05.06.2008 г. по описа на нотариус Р. Рг. в полза на „Банка Пиреос България“ Е. е учредена ипотека от страна на Е върху правото на строеж за построяване върху по плана за гр. София, район Лозенец, кв. Витоша, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, одобрен със Заповед №РД-09-158/07.07.2005 г., целият със площ 2985 кв.м., при съсед: на апартамент № 55, а „Хидрострой Билд“ О. учредява договорна ипотека в полза на „Банка Пиреос България“ Е. върху правото на строеж за ап. № във вх.В на процесната сгрА.а и върху

гараж № Договорните ипотечи са учредени за обезпечаване на ЗА.ълженията в размер до 2 000 000 лв. на „Уест Пропъртиз Интернешънъл“ О. към „Банка Пиреос България“ А. по договор за инвестиционен кредит №

По време на учредяване на процесната договорна ипотека върху правото на строеж на ап. 55, находящ се във вх.В на процесната сгрА.а, собственици на правото на строеж върху процесния имот, а съответно – и ипотекарни длъжници, са били Еи, като впоследствие, на 04.11.2008 г. продавачите са продали на „Хидрострой Билд“ О. правото на строеж върху ап. на процесната сгрА.а, а на 07.11.20208 г. „Хидрострой Билд“ О. продава на Т. Г. Т. процесният ап. 55.

Съгласно чл. 173, ал. 1 ЗЗД ипотекарният кредитор може да се удовлетвори от ипотекирания имот, независимо в чия собственост се намира той, порА.и което и при прехвърлянето на имота след учредяване на ипотека приобетателят на имота става ипотекарен длъжник. При учредяване на ипотека няма уредено ЗА.ължение ипотека да се вписва и по персоналната имотна партия на приобетателя в книгите за вписванията, след прехвърляне на имота. Следващите собственици на имота, както и купувачите, може да се осведомят за учредената върху имота ипотека чрез последователни справки по имотните партии на прехвърлителите на недвижимия имот в книгите за вписванията. По настоящото дело няма изложени твърдения, че данните относно нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека по дело № 27062/05.06.2008 г., двойно вх. рег. № 39481/05.06.2008 г., са вписани по персоналните партии на останалите ипотекарни длъжници, различни от „Хидрострой Билд“ О., а и от представеното от ответника официално удостоверение, издА.ено от А.та П.та на 01.07.2019 г. – преди твърдяното процесно вписване от 03.02.2021 г. (л.199-200), касаещо се установява, че договорната ипотека е била вписана по персоналните партии на ипотекарните длъжници и е могло да се установи чрез справка за ипотека върху посочения недвижим имот. ПорА.и това исковете за недействителност на вписването по отношение на процесният ап.55, вх.В на процесната сгрА.а, се явяват неоснователни и като такива следва да се отхвърлят.

Относно останалите недвижими имоти, собственост на ищците, по отношение на които се иска да се установи недействителност на вписването на учредената договорна ипотека, се установява, че към момента на учредяване на ипотека, собственик на правото на строеж за процесните имоти, а съответно и ипотекарен длъжник, е бил „Хидрострой Билд“ О.. ПорА.и това евентуална недействителност на вписването на ипотека по отношение на първоначалния ипотекарен длъжник „Хидрострой Билд“ О. за процесните имоти ще повлияе и на правното положение на ответниците като ипотекарни длъжници.

От представените справки по входящия регистър за 05.06.2008 г. и справка от книга за нотариални договори за договорни ипотечи от дата 05.06.2008 г., така и от

вписването за номера, под който е записан в регистъра, датата, както и томът и страницата на партидната книга, в която е нанесено вписването върху нотариалния акт, което вписване само по себе си представлява официален удостоверятелен документ, се установява, че представеният нотариален акт за учредяване на договорна ипотека е бил редовно вписан във входящия регистър с вх.№ 664810/05.06.2008 г., двойно вх.№ 39481/05.06.2008 г. и екземпляр от него е подреден в книгата за договорните ипотеки под № . С двойно входящия номер се регистрират разпорежданията на съдията П.та за извършване на вписване, порА.и което по делото се явява доказано, че за процесния нотариалният акт за учредяване на договорна ипотека е издА.ено разпореждане за извършване на вписване от съдия П.та.

Установява се, че на 24.01.2021 г. на ищците е издА.ена справка чрез ел. система за отдалечен достъп от А. П.та, видно от която по отношение на ап. № на вх.В на процесната сгрА.а и върху гараж № не е била вписана договорна ипотека. В последваща справка от А. П.та от 24.02.2021 г. договорната ипотека върху имотите е отбелязана с дата 08.06.2006 г.

От представени от А. П.та констативни протоколи се установява, че длъжностни лица в А. П.та са констатирали грешки в ИИСКИР, изразяваща се в неотразяване в ИИСКИР на „Хидрострой Билд“ О. като ипотекарен длъжник и са предприели процедура по чл.33в ПВп. за поправка на фактическа грешка. Видно от писмо с изх.№ 66-00-240/10.03.2021 г. от А. П.та (л. 91-92 по делото) е посочено, че при изготвяне на удостоверения за вписвания, обявявания и заличавания за имот е установено, че при вписване на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с вх. рег. № 39481 от 05.06.2008 г. е допусната техническа грешка, която се състои в това, че като страна в цитирания акт е пропуснато да бъде вписано дружеството „Хидрострой Билд“ О. в качеството му на ипотекарен длъжник, която грешка е поправена по реда на чл.33в, ал.2 ПВп. от служител на служба П.та.

Съгласно разпоредбата на чл.33в ПВп. техническа грешка е всяко несъответствие между съдържанието на вписания акт и нанесените данни от него в съответните партии. Следователно с посочените констативни протоколи и видно от представено като доказателство писмо изх.№ 66-00-240/10.03.2021 г. от А. П.та до Т. Т. (л.91-92), се установява, че посочената договорна ипотека не е била отбелязана по персоналната партида на „Хидрострой Билд“ О. като ипотекарен длъжник. Посоченият пропуск е счетен от А.министрацията на А.та П.та като технически и е поправен по реда за поправяне на технически грешки. Според чл.33в ПВп., констатирана техническа грешка се отстранява по искане на заинтересованото лице или нотариус, както и служебно от служител в службата П.та и се отстраняват по разпореждане на ръководителя на А.та П.та или определено от него длъжностно лице.

По настоящото дело се установява, че на 03.02.2021 г. с констативен протокол е

установена техническата грешка от служител на А.та П.та С. Б., състояща се в нанасяне на имотна партида № 234808 и на данни по партида на „Хидрострой Билд“ О. като ипотекарен длъжник, като от представената справка №215941/24.02.2021 г. за вписвания, отбелязвания и заличавания в Служба П.та по отношение на „Хидрострой Билд“ О. за периода от 01.01.2000 г. до 24.02.2021 г., се вижда, че посочената имотна партида № 234808 се отнася за гараж 29 в процесната стрА.а (л. 57 по делото), който не е собственост на ищите по делото. Върху посочения констативен протокол няма обективизирано разпореждане на съдия П. или на ръководител на А. П.та, не се установява такава и от доказателствата по делото. Длъжностното лице С. Б. е призована като свидетел по делото, но не е открита и респ. не е разпитана в производството.

От констативен протокол с дата 16.04.2021 г., съставен от 2) – главен специалист в СВ, се констатира, че служителят Т допуснала грешка в книгите за вписвания, като се отправя искане до директора на АВ да бъде разпоредено да се свържат правилно страните с имотите и да се добавят имоти ап. с ипотекарен длъжник „Хидрострой“. **Върху констативния протокол е обективизиран акт – разпореждане**, с изписан текст „Да, уведомени“ и е положен подпис с посочена дата на разпореждането 16.04.21 г. При липса на други данни и събрани доказателства, следва да се приеме, че разпореждането изхожда от лицето, до което е било А.ресирано искането, а именно – регионалният директор на А. П.та. Не са налице основания да се приеме, че разпореждането изхожда от друго лице, а не от регионалният директор. Ето защо съдът намира, че посочените констатирани технически грешки в констативния протокол, и отнасящи се единствено до имотите, посочени в протокола, са редовно и законосъобразно поправени въз основа на акт на ръководителя на АВ. Ето защо не е налице нищожност или недопустимост на вписването по отношение на посочената поправка, тъй като за нанасяне на данните за изрично изброените в констативния протокол недвижими имоти по персоналната партида на „Хидрострой Билд“ О. е издадено съответното разпореждане за поправка на техническа грешка в книгите за вписванията. Поради това и неоснователни се явяват твърденията на ищите, че вписването в партидната книга е направено от лице, което няма право да извършва такова вписване. В процесния случай, това означава, че исковите за недействителност на вписването са неоснователни по отношение на част от процесните имоти, отразени в констативния протокол и по отношение на които е налице разпореждане от нА.лежен орган за поправка, а именно: за ап. , заедно с прилежащото мазе заедно с прилежащото му мазе 25, както и за гараж 1, предмет на покупко - продажба съобразно нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот

По отношение на действителността на вписване на актовете за учредяване на договорна ипотека по отношение на ап. заедно с прилежащото му мазе , както и за гараж, съдът намира следното:

От представените доказателства по делото се установява, че нотариалният акт от 05.06.2008 г. за учредяване на договорна ипотека върху недвижимите имоти, собственост на „Хидрострой Билд“ О. е вписан във входящия регистър. Установи се, че има поставен двойно входящ номер, което означава, че актът е проверен от съдия П. за наличие на предпоставки за вписване и е издадено разпореждане за вписване на акта в книгите за вписвания към А.та П.та. Установи се също така, че актът е подреден в ипотечните книги, но не е нанесен в персоналната партида на „Хидрострой Билд“ О., като грешката е забелязана едва 13 години след това (видно от констативен протокол от 03.02.2021 г. – л.274 по делото). Длъжностно лице от А.та П.та, констатирало грешката – Г– главен специалист в СВ, изготвило констативен протокол до ръководителя на А.та П.та, но няма данни въз основа на отправеното искане за разпореждане за извършване на поправката, да има издадено разпореждане на ръководителя на Службата П. или оправомощено от него длъжностно лице за поправка на грешката.

От длъжностната характеристика на служителката С. Б., представена от А. П.та с молба вх.№ 340351/27.11.2023 г., се установява, че основна цел на длъжността е извършване на вписвания, отбелязвания и заличавания на факти и обстоятелства по разпореждане на съдия П.та, предвидени изрично в законите или в Правилник П.та и подреждане на подлежащите на вписване актове в достъпни за гражданите книги, като сред преките задължения за длъжността е отбелязано следното: обработва постъпили нотариални актове за договорни ипотеки, отделя оригинала и го подвързва в том с по 200 акта, отделя единия екземпляр за съответната служба по кА.астъра, а останалите екземпляри, заедно с екземпляр на молбата за вписване се връща на съответния нотариус или на молителя, ежедневно попълва и разпечатва описна книга, входящ регистър за постъпили актове и двойно входящ регистър и др. От посочената длъжностна характеристика се установява, че действително служителят, изготвил докА.ната записка за грешките по персоналната партида на „Хидрострой Билд“ О., е имал право да прави вписвания и отбелязвания в книгите за вписвания, но само по разпореждане на съдията П.та, респективно – ръководителя или на оправомощено от него длъжностно лице от А. П.та (при поправка на техническа грешка).

Съгласно правната уредба вписването се извършва в книгите за вписвания по разпореждане на съдията П.та. След реформата на нотариалната дейност през 1997 г. функцията по вписване в книгите за вписвания се разделя от функцията по удостоверяване на сделки, като последната се извършва от нотариусите, а извършването на вписванията се поверява на съдия П.та към районните съдилища. Според чл. 280, ал. 1, т. 1 ЗСВ, основната функция на съдията П.та е да разпорежда или отказва вписванията, отбелязванията или заличаванията в книгите за вписванията и имотния регистър и се произнася за издаването на справки и удостоверения. Компетентността на съдията П.та е уредена и в чл. 7 - 9 ПВп., където е посочено, че

вписването се извършва по разпореждане на съдията П.та от службата П.та по местонахождението на недвижимия имот чрез подреждане на подлежащите на вписване актове в достъпни за гражданите книги, като след вписването на подлежащия на вписване акт във входящия регистър, съдията по вписване издава разпореждане за вписване или определение за отказ на вписване на подлежащия на вписване акт и в самия акт се нанася номерът, под който актът е вписан във входящия регистър, датата, томът и страницата на партидната книга, под която е нанесено вписването. Следователно, по действащата правна уредба има два вида действия по вписване – едното е издаване на охранителен акт от съдията П.та за разпореждане за вписване, след като се установи наличието на изискуемите по закон предпоставки, както и дали подА.еният за вписване акт подлежи на вписване, а останалите действия по подреждане на акта в книгите за вписванията, извършване на справки по книгите и т.н., т.е. чисто техническите дейности, се извършват от длъжностни лица от А. П.та към Министерство на правосъдието. Порок на вписването може да бъде извършване на вписване при липсата на разпореждане на съдията по вписване или издаване на разпореждане при липса на законови предпоставки за издаването му. От уредбата на вписването, съдържаща се в чл.9 ПВп. обаче, се установява, че съдията П. освен функции по контрол на законността на подлежащите на вписване актове, осъществява също така и контрол върху действията на длъжностните лица от А.та П.та по изпълнение на дА.ените от него разпореждания и по законосъобразността на извършеното вписване. ПорА.и това и съгласно действащата правна уредба отбелязването върху всеки подлежащ на вписване акт за данни за вписването, съгласно чл.9 ПВп., както и ежедневното приключване на входящия регистър съгласно чл. 41, ал. 2 ПВп., се санкционират с подпис на съдията П.та, с което последният удостоверява, че е извършил контрол върху законосъобразността на вписването и изпълняване на неговите указания. Съществените елементи от вписването в книгите за вписванията на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека са вписване на акта във входящ регистър, издаване на разпореждане на съдията П.та, което се удостоверява чрез входящ номер в двойно входящия регистър, подреждане на екземпляр от нотариалния акт в книгата за ипотеки, нанасяне на съдържанието на нотариалния акт в персонална партида на лицата по нотариалния акт и отбелязване на посочените действия върху нотариалния акт. В процесния случай длъжностното лице П.та не е упражнило достатъчен контрол върху процедурата по вписване, порА.и което и актът не е нанесен в партидната книга (картотеката) по партида на „Хидрострой Билд“ О.. Вписването на ипотека в партидната книга е съществен елемент от процедурата по извършване на вписването, тъй като чрез вписването по партида на ипотекарния длъжник се осигурява противопоставимост на правата на ипотекарния кредитор спрямо правата на последващи приобретатели по сделка с ипотекарния длъжник, а също така се осигурява изпълняване на една от основните функции на вписването –

оповестителната функция, състояща се в даване на възможност на трети лица да узнаят за ипотека върху недвижим имот, собственост на ипотекарния длъжник. Поради това неотразяването на данни за ипотека по партида на ипотекарния длъжник съществено опорочава процедурата по вписването и води до неговата недействителност. В същия смисъл е и правната доктрина, където се посочва, че съществени елементи на вписването са записването на ипотека във входящ регистър, от който тя придобива ред, разпореждане на съдията П.та, подреждането на ипотечния акт в ипотечна книга и откриване на партида за извършеното вписване или отразяването му в съществуваща партида на собственика на имота (така Калайджиев, А. *Облигационно право, Обща част, Седмо преработено и допълнено издание, С 2016 г., стр.795, който се позовава на Вещно право, С., 1995, с.*

С разпоредбата на чл.33в ПВп. е осигурена възможност при констатирана непълнота и грешка в книгите за вписвания и съдържанието на вписания акт, последната да се отстрани от служител на А. П.та по разпореждане на ръководителя или оправомощено от него длъжностно лице. В процесния случай, не се установява за вписване на „Хидрострой Билд“ О. като ипотекарен длъжник в партидната книга по отношение на ап. 47, вх.В, ет.5, заедно с прилежащото му мазе в процесната сгра.а, да е налице съответно разпореждане на ръководителя на А. П.та или оправомощено от него длъжностно лице. Поради това вписването по отношение на посочените имоти е направено без съответния властнически акт и поради това същото в тази му част се явява недопустимо. Предявеният иск следва да бъде уважен в частта на вписването, касаещо ап. 47, вх.В, ет.5, заедно с прилежащото му мазе 34, както и за гараж 33 в процесната сгра.а, като бъде отхвърлен в останалата му част за обявяване недопустимо, респ. недействително на вписването в неговата цялост.

По разноските:

При този изход на делото право на разноски имат и двете страни - ишците – съобразно уважената част от иска и ответникът – съобразно отхвърлената част от иска. Доколкото по настоящото дело съдът уважава иска за недопустимост на вписването по отношение на 2 от общо 6 имота на ишците, за които е предявен искът, съдът намира, че ишците имат право на 1/3 от сторените разноски, като на осн. чл.78, ал.1 ГПК следва да им бъде присъдена сумата от 26,67 лева държавна такса.

Ответникът е представил доказателство за заплатено А.в. възнаграждение в размер на сумата от 2000 лева /л. 480/. Ишците са направили възражение за прекомерност на същото, което е неоснователно. Делото се отличава с фактическа и правна сложност, проведени са три съдебни заседания, във всяко от които процесуалният представител на ответника е присъствал. С оглед изхода на делото, на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника следва да се присъдят 2/3 от сторените разноски, а именно сумата от 1333,33 лева.

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявените от Т. Г. Т., ЕГН ***** и С. Л. А., ЕГН *****, с А.рес: гр. София, ул. ,, ап.3 срещу Я. Т. П., ЕГН *****, с А.рес: гр. София, бул. , иск с правно основание по чл. 88, вр. чл.90, ал.1, предл. 1 ЗКИР, вр. чл. 537, ал.2 ГПК, че осъществено на 03.02.2021 г. вписване под двойно вх. рег. №39481 от 05.06.2008 г. за учредяване на договорна ипотека по персонална партида на ХИДРОСТРОЙ БИЛД О. ЕИК 175040892 за: **самостоятелен обект в сгрА.а: ап. 47** /четиридесет и седем/, находящ се в гр. София, м разположен на кота +11,40 м. със застроена площ 96,47 кв.м., състоящ се от входно антре, дневна, кухненски бокс, две спални, баня с тоалетна, тоалетна, две тераси при съсед: улица, двор, апартамент № , преддверие, апартамент № , заедно с 1,43% ид.ч. от общите части на сгрА.ата и от правото на строеж върху мястото, заедно с прилежащото му склА.ово помещение (мазе) №34, с идентификатор , одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, разположен в сгрА.а № 1, разположена в ПИ с идентификатор , предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, при съседни самостоятелни обектив сгрА.ата с идентификатори: на същия етаж: акто и за **самостоятелен обект в сгрА.а: гараж 33**, с А.рес: гр. София, м. , находящ се в сутерен, кота -3,50 м, със застроена площ от 29,95 кв.м., при съсед: гараж № коридор за гаражи Б, гаражи № 34, двор, заедно с 0,44 % ид.ч. от общите части на сгрА.ата и правото на строеж върху мястото, с идентификатор , одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, разположен в сгрА.а № 1, разположена в ПИ с идентификатор , предназначение на самостоятелния обект: гараж, брой нива на обекта: 1, при съседни самостоятелни обекти с идентификатори: , под обекта: няма, нА. обекта: няма, **е недопустимо като извършено от служител, без съответен акт и извън неговата компетентност и правомощия**, като **ОТХВЪРЛЯ** предявените искове по чл. 88, вр. чл.90, ал.1, предл. 1 ЗКИР, вр. чл. 537, ал.2 ГПК и в условията на евентуалност искове по чл. 88, вр. чл.90, ал.1, предл. 2 ЗКИР, вр. чл. 537, ал.2 ГПК за приемане за установено в отношенията между страните, че осъществено на 03.02.2021 г. вписване под двойно вх. рег. №39481 от 05.06.2008 г. за учредяване на договорна ипотека по персонална партида на ХИДРОСТРОЙ БИЛД О. ЕИК 175040892, по отношение на останалите недвижими имоти, за които е осъществено вписването, е недопустимо като извършено без регистърният орган да е бил сезиран от легитимирано лице, без да е имало разпореждане на съдията П.та, както и на ръководителя на А. П.та, респективно недействително като извършено от служител, без да има основание и извън неговата компетентност и правомощия.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 3 ГПКЯ. Т. П., ЕГН *****, с А.рес: гр. София, бул. „да заплати на ищците Т. Г. Т., ЕГН ***** и С. Л. А., ЕГН *****, с А.рес: гр. София, ул. „, сумата от **26,67 лева**, представляваща разноси по делото, пропорционално на уважената част от исковите.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК Т. Г. Т., ЕГН ***** и С. Л. А., ЕГН *****, с А.рес: гр. София, ул. да заплатят на Я. Т. П., ЕГН *****, с А.рес: гр. София, бул. „, сумата от **1333,33 лева** разноси по делото, пропорционално на отхвърлената част от исковите.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски гра.ски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____