

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 486

гр. Бургас , 09.06.2021 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в
закрито заседание на девети юни, през две хиляди двадесет и първа година в
следния състав:

Председател:	Недялка П. Пенева
Членове:	Даниела Д. Михова Детелина К. Димова

като разглежда докладваното от Даниела Д. Михова Въззивно частно
гражданско дело № 20212100500699 по описа за 2021 година

Производството е по чл.274, вр.чл.577 от ГПК и е образувано по частната жалба подадена от Н. Р. М. от ***, Община Руен, Бургаска обл., против Определение № 7 от 09.04.2021 г. по преписка вх.№ 1098/09.04.2021 г. по описа на Служба по вписванията гр.Айтос, с което е отказано вписване на законна ипотека, заявено с молба за вписване на законна ипотека с вх.рег.№ 1098 от 09.04.2021 г. по описа на Служба по вписванията при Районен съд-Айтос от адвокат Георги Кермедчиев от АК-Бургас като повереник на Н. Р. М..

Твърди се, че обжалваното определение е неправилно и незаконосъобразно. Твърди се, че са неправилни изводите на съдията по вписвания при РС Айтос, че искането за вписване следва да се откаже, тъй като: с молбата не била представена декларация по чл.264, ал.1 от Данъчно осигурителния процесуален кодекс /ДОПК/ за ипотекарния длъжник; не била представена данъчна оценка за недвижимия имот, за който се иска вписването; не била представена квитанция за платена държавна такса за вписването; молбата за вписване била представена в един екземпляр; и липсвала надлежно учредена представителна власт, т.е. пълномощно за адв.К., който е подал и подписал молбата за вписване на законна ипотека.

По отношение съображенията, че не била представена квитанция за платена държавна такса за вписването, молбата за вписване била представена в един екземпляр, и липсата на пълномощно за адв.Кермедчиев за подаване на молбата за вписване на законна ипотека, се твърди, че тези съображения касаят администрирането на молбата за вписване. В тази връзка се твърди, че така изложените от съдията по вписванията доводи не са основания за постановяване на отказ за вписване, а за връщане на молбата на подателя ѝ и то при положение, че молителят е уведомен за нередовността на молбата му и в рамките на дадения му срок не е отстранил тези нередовности. Отделно по отношение на държавната

такса за вписване се сочи, че за молителя е съществувала неяснота по отношение на държавната такса за вписване - дали тя следваше да бъде определена върху пазарната оценка на целия имот, тъй като в резултат на делбата съделителката Ф. И. К. придобива само ½ от дела на молителя, или върху присъденото му вземане за уравниение на дела му, обезпечено съгласно закона със законна ипотека. По тази причина се твърди, че размерът на дължимата такса е следвало да бъде определен от съдията по вписвания, който вместо да определи дължимата държавна такса и да поиска внасянето ѝ, е постановил обжалвания отказ. Към частната жалба се представя разписка за платена държавна такса по сметка на АВ върху цялата пазарна оценка на имота. Твърди се, че невнасянето на държавната такса не е основание за постановяване на определението за отказ, а за връщане на молбата.

По отношение на посоченото в определението, че молбата за вписване не била представена в два екземпляра се твърди, че тя е била представена в два еднакви екземпляра, единият от които при отказа на съдията за вписване на ипотека е върнат на молителя с данни за вписването ѝ във входящия регистър на службата. Отделно от това се твърди, че и това не е основание за отказ от вписване.

По отношение на твърдението, че не бил представен документ за учредена представителна власт, т.е. пълномощно се сочи, че адв.Кермедчиев, подписал и подал молбата за вписване на законната ипотека, е бил повереник на ищеца по делбеното дело Н. Р. М., при това - с нотариално заверено пълномощно, и в това си качество е предявил иска за делба, подписал исковата молба, и представлявал ищеца в делбеното дело в продължение на повече от две години. Твърди се, че вписването на законна ипотека по чл.349, ал.3 от ГПК е част от Особеното исково производство на Съдебната делба, поради което следва да се приеме, че дадените пълномощията по делбеното дело са валидни на общо основание и по отношение на вписването на законна ипотека върху делбения имот. Отделно от това се твърди, че и в този случай това не е основание за отказ от вписване. Към жалбата е приложено пълномощно, с което Н. Р. М. упълномощава адв.Кермедчиев да обжалва с частна жалба Определение № 7 от 09.04.2021 г. по преписка вх.№ 1098/09.04.2021 г. по описа на Служба по вписванията гр.Айтос, и потвърждава всичките му действия, извършени като негов пълномощник по вписване на законна ипотека по преписка вх.№ 1098/09.04.2021 г. по описа на Служба по вписванията гр.Айтос.

На следващо място се твърди, че молбата за вписване отговаря на предпоставките по чл.349, ал.3 от ГПК и на изискванията на чл.168 ал.2 от ЗЗД и чл.16 ал.1 от Правилника за вписванията.

По отношение на изискването на Съдията по вписванията за представяне на декларация по чл.264 ал.1 от ДОПК от ипотекаря длъжник, и постановяването на отказ за вписване поради липсата на такава декларация, се твърди, че молителят, като ипотекарен кредитор, не е длъжен да представи такава декларация. Сочи се, че законната ипотека по чл.349, ал.3 от ГПК възниква по силата на закона и вписването се извършва по молба на

съделителя, комуто е присъдено паричното уравнение като обезпечение за неговото изплащане. Твърди се, че доколкото ипотекарният длъжник не участва в процеса по вписване на законната ипотека, е недопустимо вписването на законната ипотека да се поставя в зависимост от поведението му. Позицията се на Определение № 702 от 04.11.2015г. на ВКС по ч.гр.д. № 4945/2015г. на 4-то гр.отд., с което е прието, че представянето на декларация по чл.264 ДОПК за непогасени публични задължения от приобретателя по договор за прехвърляне на недвижим имот /вид друга законна ипотека/ не е предпоставка за вписване на законната ипотека.

По отношение на непредставянето на удостоверение за данъчна оценка на имота, за който се вписва законната ипотека се твърди, че също не е основание за постановяване на отказ за вписване на законна ипотека върху имота, тъй като от влизане в сила на възлагателното решение на делбения съд, съделителката Ф. И. К. се легитимира като собственик на имота, предмет на вписване на законната ипотека и молителят няма как да представи на съдията по вписвания удостоверение за данъчната оценка на вече чужд за него имот.

Претендира се отмяна на обжалвания отказ за вписване.

Частната жалба е подадена от надлежна страна (видно от представеното пълномощно), в законовия срок, срещу акт, подлежащ на обжалване, поради е допустима.

Разгледана по същество, съдът намира жалбата за неоснователна по следните съображения:

С молба с вх.№ 1098 от 09.04.2021 г., подадена (и подписана) от адв.Г.К., като повереник на Н. Р. М. от ***, е поискано да бъде вписана законна ипотека на основание чл.349, ал.3 от ГПК, върху следния недвижим имот: ДВОРНО МЯСТО с площ от 770 кв.м., находящо се в ***, Община Руен, обл.Бургас, ***, съставляващо УПИ IX-432, в кв.34 по плана на същото село, ведно с построените в него жилищна сграда на един етаж със застроена площ 56 кв.м., втора сграда с площ от 24 кв.м., второстепенна постройка с площ от 5 кв.м. и гараж с площ от 12 кв.м., при граници на УПИ: улица и УПИ №№ VIII-433, XIV-444 и X-431. В молбата е отразено, че с нея се представят и 3 бр.заверени преписи от описаното в молбата съдебно решение и квитанция за платена държавна такса за извършване на вписването.

Видно от приложеното съдебно решение № 260028 от 02.03.2021 г. по гр.д.965/2019 г. по описа на АРС, с него съдът е поставил в дял на Ф. И. К. описания в молбата недвижим имот и е осъдил съделителката Ф. И. К. да заплати за уравнение на дяла на ищеца Н. Р. М. сумата от 20739 лв, представляваща паричната равностойност на неговия дял он възложения на ответницата недвижим имот, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на влизане на решението в сила, както и сумата от 1700 лв – претенция по сметки. В Представения препис от решението е отразено, че то е влязло в сила

на 05.04.2021 г.

С обжалваното определение, постановено на 09.04.2021 г., съдията по вписванията е отказал вписване на законната ипотека с мотиви, че: към молбата не е представен документ за внесена държавна таксата за вписване на ипотеката съгласно чл.2, ал.1 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, вр.чл.4, б.„в“ от Закона за държавните такси; към молбата не е представена Декларация по чл.264, ал.1 от ДОПК от ипотекарния длъжник; молбата за вписване на законната ипотека е представена само в един екземпляр, противно на изискванията на чл.16, ал.1 от Правилника за вписванията, като молбата е подадена от адв.Г.К. като повереник на Н. Р. М., без да е представен документ за надлежно учредена представителна власт във връзка с извършване на действия пред Службата по вписванията.

По аргумент от чл.32а, ал.1 от Правилника за вписванията и указанията в т.6 на Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, в производството по вписване, съдията по вписванията следва да извърши проверка: дали актът, чието вписване се иска, е от категорията на тези, които подлежат на вписване, съгласно Правилника за вписванията; дали е редовен от външна страна; дали има необходимото съдържание и дали в производството е внесена необходимата държавна такса.

Съгласно чл.16, ал.1 от Правилника за вписванията, законната ипотека в полза на отчуждителя или на съделителя на недвижим имот се вписва по молба на кредитора, подадена в два еднакви екземпляра, придружена с акта за отчуждението или за делбата, в оригинал или препис. Молбата трябва да съдържа всички данни, посочени в чл.167, ал.2 ЗЗД.

В настоящия случай съдът приема, че при депозирането на молбата за вписване на законната ипотека, същата е била подадена в два екземпляра, била е придружена от 3 бр.заверени преписи от решение № 260028 от 02.03.2021 г. по гр.д.965/2019 г. по описа на АРС (последното е отразено в обжалваното определение), и не са били представени документ за платена държавна такса и пълномощно от Н.М. за адв.Кермедчиев.

Съдът приема, че молбата е била представена в два екземпляра поради обстоятелството, че по делото са представени два екземпляра от молбата – оригинал (л.10) и заверен от СлВп-Айтос препис (л.17), които, видно от подписите на стр.2 от молбата, са различни екземпляри, т.е. адв.Кермедчиев е депозирал в СлВп-Айтос два екземпляра от молбата.

Обстоятелството, че въпреки отразеното в самата молба, при подаването ѝ не е бил представен документ за заплатена държавна такса, се установява както от признанието на жалбоподателя в частната жалба, така и от датата върху представената с частната жалба Разписка № 0200012935282254 от 21.04.2021 г.

При така установената фактическа обстановка настоящият съдебен състав намира, че постановеният от съдията по вписванията отказ е законосъобразен.

Действително съдът не споделя изводите на Съдията по вписванията при Служба по вписванията гр.Айтос, че следва да бъде представена декларация по чл.264, ал.1 от ДОПК от ипотекарния длъжник, че няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. Настоящият състав вече е изразил становище по сходен казус - Определение № 1186 от 30.04.2020 г. на ОС Бургас по в.ч.гр.д.9608/2020 г., и е приел, че са неправилни доводите на съдията по вписвания, че независимо от вида на ипотека - договорна или законна, декларация по чл.264 от ДОПК следва да бъде представена от ипотекарния длъжник. Съдът споделя изразеното становище в Определение № 702 от 04.11.2015г. на ВКС по ч.гр.д.4945/2015 г., IV г.о., съгласно което, представянето на декларация по чл.264 ДОПК за непогасени публични задължения от приобретателя по договор за прехвърляне на недвижим имот /вид друга законна ипотека/ не е предпоставка за вписване на законната ипотека. Законната ипотека по чл.349, ал.3 ГПК се учредява чрез едностранно волеизявление на кредитора, представляващо упражняване на субективно преобразуващо право да се иска вписване на ипотека в книгите по вписванията. Преобразуващият и едностранен характер на това право, настъпващо в имуществената сфера на отчуждителя, се поражда по силата на закона, и то изключва съгласие или волеизявление от другия съделител. Изискването за представяне на декларация по чл.264 ДОПК от ипотекарния длъжник би осуетило вписването на ипотека. Ето защо съдът приема, че в случай на вписване на законна ипотека по чл.349, ал.3 ГПК, представянето на декларация по чл.264 ДОПК за непогасени публични задължения от ипотекарния длъжник не е предпоставка за вписване на законната ипотека.

Съдът намира обаче, че са налице останалите основания за отказ за вписване на законната ипотека – липсата на представен документ за заплатена държавна такса и липсата на представено пълномощно, с което молителят упълномощава адв.Кермедчиев да подаде от негово име молбата за вписване на законната ипотека. Съдът приема, че поради липсата на представен документ за заплатена държавна такса и представено пълномощно за подаване на молбата от адв.Кермедчиев, молбата е била нередовна. Съгласно чл.4, б.„в“, вр.чл.3, ал.1 от Закона за държавните такси, дължимата държавна такса за вписване на законната ипотека се заплаща при предявяване на искането за извършване на действието. Липсата на представено пълномощно е пречка да се установи дали адв.Кермедчиев разполага с представителна власт за извършване на действията по подаване на молба за вписване на законна ипотека.

Съгласно разрешението, дадено в т.1 от Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк.д.№ 7/2012 г., ОСГТК, разпоредбата на чл.129, ал.2 ГПК е неприложима в производството по вписване на актове относно недвижими имоти. В хипотезата на нередовност на молбата за вписване, съдията по вписванията е длъжен да постанови отказ съгласно чл.32а от Правилника за вписванията, без да може да дава указания за отстраняване

на нередовността. Ето защо съдът приема, че при липсата на доказателства за заплатена държавна такса при подаване на молбата за вписване на законната ипотека, правилно съдията по вписванията е постановил процесния отказ.

Мотивиран от изложеното, Бургаският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 7 от 09.04.2021 г. по преписка вх.№ 1098/09.04.2021 г. по описа на Служба по вписванията гр.Айтос, с което е отказано вписване на законна ипотека, заявено с молба за вписване на законна ипотека с вх.рег.№ 1098 от 09.04.2021 г. по описа на Служба по вписванията при Районен съд-Айтос от адвокат Георги Кермедчиев от АК-Бургас като повереник на Н. Р. М..

Определението може да бъде обжалвано пред ВКС с частна жалба в едноседмичен срок от съобщението.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____