

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 21402

гр. София, 16.06.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в закрито заседание на шестнадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20221110153834 по описа за 2022 година

Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.

Образувано е по постъпила искова молба от Т. Г. Т. и С. Л. А. против Я. Т. П..

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил отговор на исковата молба.

Страните са представили писмени доказателства, които са относими, необходими и приемането им е допустимо.

Съдът намира доказателственото искане на ответника по чл. 192 ГПК съдът да задължи трети неучастващи по делото лица – А. В., град София и „Ю. Б.“ АД да представят посочените в доказателствените искания документи за необходимо, относимо и допустимо, но нередовно, доколкото не са представени нарочни молби за третите неучастващи лица. На ответника следва да бъде дадено указание.

По допустимостта на исковете:

С отговора на исковата молба ответникът е направил възражение, че не е надлежна страна по делото, тъй като към настоящия момент вземането е надлежно прехвърлено от ответника Я. Т. П. на цесионера „В. Г.“ ООД ЕИК ***** е адрес град С***** с договор за прехвърляне на право на вземане с нотариална заверка на подписите рег. № ***** от 03.06.2022 година, вписан съответно в С. В. град София с вх. № .***** от 13.07.2022 година акт *** том ***** дело № *****. Сочи, че за извършената цесия ищците са надлежно уведомени на 11.10.2022 година и съответно на 20.10.2022 година видно от съобщенията, изпратени от ЧСИ М.П. до ищците.

Прави се възражение и за недопустимост на искането на ищците съдът да постанови заличаване на процесното вписване.

След връчване на отговора на исковата молба и приложенията на ищците за ангажиране на становище, с молба от 29.05.2023 г. сочат, че поддържат исковете си срещу първоначалния ответник, както и че не е бил уведомен за извършената цесия преди образуване на настоящото дело.

Съдът намира следното:

От съществено значение за допустимостта на производството против ответника Я. Т. П. в случая е дали уведомяването на длъжника за извършената цесия е настъпило в хода на висящ съдебен процес, образуван по депозираната искова молба, в който случай същото следва да се съобрази като факт от значение за спорното право, настъпил след предявяване на иска, или уведомяването е настъпило преди образуване на делото. В случай че уведомяването е настъпило след завеждане на делото, то

същото следва да продължи между първоначалните страни. В случая уведомяването е станало в хода на процеса, като по твърдения на ответника ищците са узнали за извършената цесия с връчване на нарочни съобщения от ЧСИ съответно на 11.10.2022 г. и на 20.10.2022 г. Производството по настоящото дело е образувано на 04.10.2022 г., тоест преди извършеното уведомяване, поради което същото е допустимо педента Я. Т. П.. В този смисъл напр. *решение № 243 от 06.08.2017 г. по т.д. 3501/2015 г. на Върховния касационен съд, I т.о.*

Същевременно съдът намира възражението на ответника за недопустимост за частично основателно в частта, в която е направено искане от ищите съдът да постанови заличаване на вписването. Съгласно разпоредбата на чл.88 от ЗКИР, всяко вписване в имотния регистър, а и всяко вписване по реда на Правилника за вписване, с оглед чл.74, ал.1 от ЗКИР, може да бъде оспорено по реда на чл.537, ал.2 и ал.3 от ГПК. От друга страна разпоредбата на чл.90 от ЗКИР предвижда, че заличаването на вписването се извършва в три хипотези – когато по исков ред се установи недопустимост или недействителност на вписването, или несъществуване на вписано обстоятелство, респективно заличаването предполага уважаване на предявен иск по чл.537, ал.2 от ГПК, вр. чл.88 и чл.90 от ЗКИР. При всички случаи обаче компетентен да постанови заличаване на вписвания в имотния регистър, респективно на вписванията извършени по реда на Правилника за вписванията, предвид изричната разпоредба на чл.90, ал.2 и ал.3 от ЗКИР, е съдията В., който се произнася по искане на заинтересувано лице, прокурор или служебно, с определение, което подлежи на обжалване пред окръжния съд /в този смисъл *Решение №58 от 04.02.2016 г. на ВКС по т. д. № 247/2015 г., II т. о.*, постановено по реда на чл. 290 ГПК/.

Ето защо, исковата молба, в частта в която е направено искане съдът да постанови заличаване на процесното вписване, следва да бъде върната като недопустимо, а производството в тази му част – прекратено.

Следва да бъде насрочено открито заседание за разглеждане на делото.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ВРЪЩА на осн. чл. 130 ГПК искова молба с вх. № *****/04.10.2022 г. **в частта**, в която е направено искане съдът да постанови заличаване на вписване, осъществено на 03.02.2021 г. в С.В. под дв. вх. рег. №**** от 05.06.2008 г. на учредяване на договорна ипотека по персоналната партида на Х. Б. ООД ЕИК *****, като **ПРЕКРАТЯВА** производството по делото **в тази му част**.

ПРИЕМА представените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства по опис, обективизиран в същата.

УКАЗВА на ответника на осн. чл. 101 ГПК, че в петдневен срок от съобщението следва да представи молби по чл. 192 ГПК, с препис за връчване на третите неучастващи по делото лица относно доказателственото си искане за задължаване на А. В., град София и „Ю. Б.“ АД да представят посочените в доказателствените искания документи.

При неизпълнение на указанието, доказателственото искане ще бъде отхвърлено.

ДА СЕ ВРЪЧИ на третите неучастващи по делото лица А. В., град София и „Ю. Б.“ АД на посочените в отговора на исковата молба адреси, в случай че ответникът изпълни даденото от съда указание, депозираните от Я. Т. П. молби по чл. 192 ГПК, като им се **УКАЖЕ**, че следва да представят посочените в молбата документи в

едноседмичен срок от съобщението, като при неизпълнение ще им бъде наложена глоба.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за разглеждане на делото за **21.09.2023 г. от 10:10 ч.**, за когато да се призоват страните.

На страните да се връчи препис от настоящото определение, като на ответника се връчи и препис от постъпилата от ищеца молба с вх. № *****/29.05.2023 г.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТОДОКЛАД по делото, както следва:

Предявен е за разглеждане иск по **чл. 88 вр. чл. 90, ал. 1, предл. 1 ЗКИР вр. чл. 537, ал. 2 ГПК** 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 Х. Б. ООД ЕИК ***** е недопустимо, защото е извършено, без регистърният орган да е бил сезиран от легитимирано лице, без да е имало разпореждане на съдията В. или ръководителя на А.та В.. В условията на евентуалност е предявен иск по **чл. 88 вр. чл. 90, ал. 1, предл. 2 ЗКИР вр. чл. 537, ал. 2 ГПК** за признаването за установено в отношенията между страните, че вписването е недействително като извършено от служител, без да има основание и извън неговата компетентност и правомощия и съответно. Иска се съдът да постанови заличаване на това вписване.

Ищците 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 Х. Б. ООД в режим на СИО недвижими имоти, които са обект на принудително изпълнение, основано на несъществуващо вписване на договорна ипотека по персоналната партида на праводагеля им. Сочат, че на 03.02.2021 г. било извършено вписване по тази партида, на което привидно е бил придаден вид, че е осъществено на 05.06.2008 г., т.е. преди датите на придобивните сделки.

Твърди се още, че производството по изпълнителното дело № **** при ЧСИ №*** - М. П. е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден по ч. гр. дело №***/2012 г. на СРС, 124 състав, на основание заповед за незабавно изпълнение на парично задължение по молба на вискателя „Л. С.“ ЕООД срещу солидарните длъжници С. Л. А.-Та, Т. Г. Т., „О. П. К.“ ООД, в несъстоятелност (с предишно наименование „У. п. и.“ ООД) и „Х. Б.“ ООД, които били осъдени да заплатят парично задължение. Посочено е, че вземането на вискателя „Л. С.“ ЕООД е придобито въз основа на договор за цесия от 22.12.2017 г., сключен с „Б. П. Б.“ АД, като първоначално било образувано изп. дело при ЧСИ №*** Р. М., което било прекратено през 2018 г. и образувано отново от вискателя „Л. С.“ ЕООД при ЧСИ № *** - М. П.. Сочи се, че с писма от 10.05.2019 г. ЧСИ № *** - М. П. връчил на ищите уведомления по чл.99. ал.3 от ЗЗД, с които цедентът „Л. С.“ ЕООД 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 № ***/2008 г. от 29.05.2008 г., сключен между „Б. П. Б.“ АД и длъжника „О. П. К.“ ООД (с предишно наименование „У. П. И.“ ООД), и солидарните длъжници „Х. Б.“ ООД, С. Л. А. - Та и Т. Г. Т., ведно с всички обезпечения. Сочи се в исковата молба, че за обезпечаване на вземанията на „Б. П. Б.“ АД по посочения договор за инвестиционен кредит на 05.06.2008 г. била учредена договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Е. Д. Р. и М. А. Ф., на Б. Е. К. и на „Х. Б.“ ООД. Твърди се, че този нотариален акт от 05.06.2008 г. за учредяване на договорна ипотека върху недвижимите имоти, собственост на „Х. Б.“ ООД, не е вписан в С. В. по партидата на „Х. Б.“ ООД.

Излагат още, че с молба от 09.05.2019 г. до ЧСИ М. П. представили по изпълнителното дело заверен препис от влязлото на 15.04.2019 г. в законна сила

решение по т. дело № ***/2017 г. на Софийски апелативен съд, с което са отхвърлени предявените от „Б. П. Б.“ АД срещу С. Л. А.- Т.а и Т. Г. Т. искове с правно основание чл. 422, ал. 1 от ГПК за установяване, че ответниците С. Л. А.-Т.а и Т. Г. Т. дължат солидарно с „О. П. К.“ ООД, в несъстоятелност (с предишно наименование „У. П. И.“ ООД) и „Х. Б.“ ООД, сумата от 1 315 619,70 евро - главница, сумата 102 331,99 евро - възнаградителна 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 издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.417 от ГПК по ч. гр. дело № ***/2012 г. на СРС, 124 състав, като поискали прекратяване на изпълнителното дело, но съдебният изпълнител не уважил искането им. С последваща молба с вх. №*** от 22.06.2020 г. до ЧСИ М. П. отново поискали да бъдат вдигнати всички наложени в изпълнителното производство обезпечителни мерки, включително възбрани върху процесиите 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. №***/2012 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 процесиите 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 „Х. Б.“ ООД.

След като ищците 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 ищците. 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 ищците, 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 Х. б. ООД, съответно и за С. Л. А. - Т.а и Х. б. ООД, 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 Х. б. ООД /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 продан на процесиите 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 – Х. Б. ООД, ЕИК *****, под пореден номер 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 № 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 ***** за справка за същото лице, била генерирана в електронен формат справка № *****/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 - Х. Б. ООД, ЕИК *****. На стр. 16 от същата, под пореден номер 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 №.

Сочат, че в периода между извършване на първата и втората справка, под пореден номер 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 Х. Б. ООД 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 номер, касаещо учредяване на договорна ипотека, за която е записано, че е от месец юни 2008 г., дв. вх. рег. №***** 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. В. информирал ищците, 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, поради което същият е вписан на 03.02.2021 г. Също така било посочено, че „в цитирания акт е пропуснато да бъде вписано дружеството Х. б. ООД 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 арг. 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 В. или определено от него лице. Сочат, че ръководителят от А.та В. (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 В. е единственият компетентен орган, по чието разпореждане се извършва вписването (вж. чл. 7 от ПВ) в регистъра, като е недопустимо тази компетентност да бъде иззета от административен ръководител на а.та В., който няма качеството на съдия В..

Поради 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 Х. Б. ООД, ЕИК *****, евентуално недействителност на вписване, защото същото не е извършено от компетентен орган - съдия В., респ. ръководител на АВ. Считат, че вписването следва да бъде заличено.

В срочно постъпил отговор **ответникът** оспорва основателността на предявените искове. Намира за неоснователно и недоказано твърдението на ищците, че не се явяват ипотекарни длъжници на процесните имоти. Сочат, че към момента на учредяване на ипотека „Х. Б.“ ООД е собственик на А. №, М. №, Г. №, Г. и А. №***, а Е. Д. Р. е собственик на А. №. Твърди, че с нотариален акт за продажба на право на строеж, вписан в СВ-София с вх. рег. № ***** от 04.11.2008 г., акт №, том *****, „Х. Б.“ ООД прехвърля ипотекираните ап. №*** и г. № на С. Л. А.-Та, ЕГН *****. С нотариален акт за продажба на право на строеж, вписан в СВ-София с вх. рег. № ***** от 04.11.2008 г., акт № ***, том *****, Е. Д. Р. прехвърля ипотекирания а. № на „Х. Б.“ ООД. С нотариален акт за продажба на право на строеж, вписан в СВ-София с вх. рег.

№ ***** от 07.11.2008 г., том ***, акт *****, „Х. Б.“ ООД прехвърля ипотекираните ап. №, ап. *** и г. № *** на Т. Г. Т.. Позовава се на разпоредбата на чл. 173 ЗЗД, съгласно която кредитор, чието вземане е обезпечено с ипотека, има право да се удовлетвори предпочитително 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 вискателят насочва изпълнението върху тази вещ (чл. 429, ал. 3 от ГПК).

Сочи, че тъй като ишците се легитимират като собственици на основание сключени след учредяване на ипотека, 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, ишците 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 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 В. е бил надлежно сезиран с молба от ипотекарния кредитор при първоначалното вписване на договорната ипотека, а от друга страна, служител на службата В. 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 процесията договорна ипотека от 05.06.2008 г. е подписана лично от самите ишци в качеството им на съдължници, т.е. те са били безспорно уведомени за факта на сключването ѝ преди деня на придобиването на собствеността върху процесиите имоти.

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

В тежест на ишците по предявените искове е да докажат, че процесното вписване е недопустимо, респ. недействително поради извършването му от некомпетентен орган. В тежест на ответника е да докаже, че процесното вписване е извършено съобразно предвидените правила за това.

ПРИКАНВА страните към доброволно уреждане на спора, с което могат да спестят време и разходи.

Определението, в частта в която е върната исковата молба и производството по делото е частично прекратено, подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчването му на страните. В останалата част

определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____