

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 2887

гр. София, 06.03.2023 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-І-І, в закрито заседание на шести март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стефан Ис. Шекерджийски

Членове: Петър В. Боснешки
Ивайло Димитров

като разгледа докладваното от Ивайло Димитров Въззивно частно гражданско дело № 20231100501521 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 577 ГПК.

Образувано е по жалба от „Първа инвестиционна банка“ АД срещу определение № 1954/12.01.2023 г. на Съдия по вписванията при Софийски районен съд, вписан в книгата за отказите с вх. рег. № 35/12.01.2023 г. по описа на Служба по вписванията – гр. София, с което е постановен отказ за отбелязване в имотния регистър на Договор за встъпване в дълг от 20.12.2022 г. със страни „Първа инвестиционна банка“ АД, „П.М.“ ЕООД и „Ф.Р.“ ЕООД, нотариално заверен под рег. № 9513/21.12.2022 г., том 5, акт № 153 по описа на нотариус Д.Ж. с рег. № 101 в НК.

Жалбоподателят оспорва аргументите на съдията по вписванията, послужили като основание за постановяване на отказ за вписване. По подробно изложени съображения поддържа, че договорът за встъпване в дълг е подписан между надлежните за този вид договор страни, в предвидената от закона форма, поради което и подлежи на вписване. Моли обжалваното определение да бъде отменено и постановено вписване на представения акт.

Софийски градски съд, като съобрази изложеното от жалбоподателя и данните по делото, намира частната жалба за процесуално допустима, доколкото е подадена в законоустановения едноседмичен срок, от легитимирано лице и е насочена срещу подлежащ на обжалване акт. Разгледана по същество настоящият състав намира жалбата за основателна. Съображенията за това са следните:

С молба вх. рег. № 1154 от 12.01.2023 г., депозирана от Симона Стоименова, помощник- нотариус по заместване при нотариус Д.Ж., е поискано вписване на договор за встъпване в дълг със страни „Първа инвестиционна банка“ АД - кредитор, „П.М.“ ЕООД – поемател (встъпващ в дълга) и „Ф.Р.“ ЕООД - ипотекарен длъжник за обезпечаване на вземане на банката по Договор №000LD-S-001019 от 03.04.2018 г. за револвиращ банков кредит, в размер на 250 000 лева, изменен и допълнен с Договор за заместване в дълг към

него от 15.11.2019 г., вписан в Служба по вписванията - гр. София с вх. рег. №76288/18.11.2019 г., Договор за заместване и встъпване в дълг към него от 01.10.2020 г., вписан в Служба по вписванията - гр. София с вх. рег. №56158/05.10.2020 г. и Анекс №1 от 13.10.2022 г. към Договора за банков кредит. В договора за встъпване в дълг е посочено, че за обезпечаване на вземанията на банката по договора за банков кредит ипотекарният длъжник „Ф.Р.“ ЕООД е учредило в полза на банката договорна ипотека с Нотариален акт № 4, том II, рег. №2160, дело №95 от 03.04.2018 г. по описа на нотариус Д.Ж., вписан в Служба по вписванията - гр. София под вх. рег. № 20198 от 03.04.2018г., акт № 136, том IX, върху поземлен имот с идентификатор №68134.1933.169, находящ се в гр. София, р-н „Витоша“, м. „Манастирски ливади-запад“, ул. ****.

В обжалваното определение съдията по вписванията е изложил, че след извършена служебна справка по персоналната партида на ипотекарния длъжник „Ф.Р. ЕООД“ е установил, че са налице вписани два договора - за заместване в дълг от 15.11.2019 г., вписан в Службата по вписванията - гр. София под том 41, акт 140, и договор за заместване и встъпване в дълг от 01.10.2020 г., вписан в Службата по вписванията гр. София под том 32, акт № 137. Констатира е, че посоченият в ипотечния акт кредитополучател не фигурира като страна в договора за встъпване в дълг. Поемателят по договора за заместване в дълг от 15.11.2019 г. - „М.е.х.“ ЕООД също не участва като страна по договор за заместване и встъпване в дълг от 01.10.2020 г. Поемателите по договора за заместване и встъпване в дълг от 01.10.2020 г. - „П.М. С.“ ЕООД и „М.“ ЕООД също не участвали като страни по договора за встъпване в дълг от 20.12.2022 г., чието вписване се иска. Като се е позовал на определение от 13.11.2019 г., по ч.гр. дело №11902/2019 г., с което е потвърден отказ на съдия по вписванията за вписване на договор за цесия, с мотива, че с оглед отбелязване по персоналните партиди на страните - ипотекарен кредитор и длъжник, следва да има съвпадение на тези страни по ипотечния акт и по договора за цесия, съдията по вписванията е счел, че даденото в това определение разрешение следва да намери приложение и при договора за встъпване в дълг. Предвид липсата на съвпадение между страните, посочени в договора за ипотека и в представения за вписване договор за встъпване в дълг от 20.12.2022 г. е постановил отказ да впише процесния договор за встъпване в дълг.

Уредбата на договора за встъпване в дълг се съдържа в чл. 101 ЗЗД, според който трето лице може да встъпи като съдължник в определено задължение по съглашение с кредитора или с длъжника. Ако кредиторът е одобрил съглашението за встъпване, то не може да бъде отменено или изменено без негово съгласие. Първоначалният длъжник и встъпилото лице отговарят към кредитора като солидарни длъжници.

Видно от текста на визираната норма, задължителна страна по договора е встъпващия в дълг, който се задължава солидарно, а другата страна е кредиторът (каквото е най-честият случай в практиката) или длъжникът, чието вземане ще се обезпечи чрез встъпването, но в тази втора хипотеза се изисква одобрението на кредитора. Допустимо е, но не и необходимо, за да породи своето действие, страни по договора за встъпване в дълг да бъдат едновременно кредиторът и длъжникът, наред с встъпващия в дълга.

В случая съдията по вписванията не е съобразил правната характеристика на

договора за встъпване в дълг и поставените в закона изисквания за неговите страни. Процесният договор е сключен между актуалния кредитор и встъпващия в дълг, както и с ипотекарния длъжник, което е достатъчно, договорът да породи своите правни последици. Спазена е и особена форма по чл. 171 ЗЗД (писмена форма с нотариална заверка на подписите), необходима за отбелязването в имотния регистър на договора към ипотека, обезпечаваща дълга. Други изисквания досежно страните не се поставят нито от закона, нито от естеството на самия договор, поради което необосновано съдията по вписванията е приел, че подлежащият на отбелязване акт следва да бъде подписан от длъжника по ипотека или последващия я учредяването ѝ длъжник, както и от другите съдлъжници, участвали в предходен момент като страна по договора за кредит.

Позоваването в обжалвания акт на определението на СГС, с което е прието, че при вписване на договора за цесия трябва да има съвпадение на страните по договора за цесия и по ипотечния акт, е неправилно. Съдията по вписванията не е съобразил в конкретиката на настоящия случай, че след учредяването на ипотека са настъпили промени относно задължените по обезпеченото правоотношение лица. Както и самият съдия по вписванията е установил, при вписване на Договора за ипотека страни са били кредиторът „Първа инвестиционна банка“ АД, кредитополучателите Сдружение „Спортен клуб П.С.“ и „П.Ф.Ф.“ ЕООД, съдлъжникът и ипотекарен длъжник Ф.Р. ЕООД и съдлъжникът А.Н.А..

С договор за заместване в дълг от 15.11.2019 г. „М.е.х.“ ЕООД е заместило в дълга Сдружение спортен клуб П.С., съгласие за което са дали банката, както и останалите задължени по договора лица.

С нов договор, съчетаващ такъв за заместване и за встъпване в дълг от 01.10.2020 г., „П.М. С.“ ЕООД е заместил в дълга „М.е.х.“ ЕООД и „П.Ф.Ф.“ ЕООД, а „М.“ ЕООД е встъпило в задължението, при изрично изразено в договора съгласие от страна на банката и ипотекарния длъжник „Ф.Р.“ ЕООД и съдлъжника А.Н.А..

Горепосочените договори са били сключени в писмена форма с нотариална заверка на подписите и са били отбелязани към ипотека в имотния регистър, и на основание чл. 171 ЗЗД са породили своето действие спрямо нея.

При това фактическо и правно положение незаконосъобразно е поставеното от съдията по вписванията изискване като страна в договора за встъпване в дълг от 20.12.2022 г. да участват „М.е.х.“ ЕООД, „П.М. С.“ ЕООД и „М.“ ЕООД, които вече не са страна по облигационното правоотношение.

Предвид изложеното обжалваното определение на съдията по вписванията следва да бъде отменено, като се извърши поисканото отбелязване на процесния договор за встъпване в дълг, доколкото се установява, че са налице предвидените в ЗЗД и правилника за вписванията предпоставки, включително е внесена и дължимата държавна такса от 0,05% от вземането, с което се обезпечава ипотека.

Воден от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение № 1954/12.01.2023 г. на Съдия по вписванията при Софийски районен съд, вписан в книгата за отказите с вх. рег. № 35/12.01.2023 г. по описа на Служба по вписванията –гр. София, с което е постановен отказ за отбелязване в имотния регистър на Договор за встъпване в дълг от 20.12.2022 г. със страни „Първа инвестиционна банка“ АД, „П.М.“ ЕООД и „Ф.Р.“ ЕООД, нотариално заверен под рег. № 9513/21.12.2022 г., том 5, акт № 153 по описа на нотариус Д.Ж. с рег. № 101 в НК.

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията за извършване на исканото вписване по заявление с вх. рег. № 1154 от 12.01.2023 г., по описа на Служба по вписванията – гр. София.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____