

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 459

гр. Смолян, 20.10.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесети октомври през две хиляди  
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Маргаритов

Членове: Тоничка Д. Кисьова  
Мария Ан. Славчева

като разгледа докладваното от Тоничка Д. Кисьова Въззивно частно  
гражданско дело № 20225400500319 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.577 във вр. с чл. 274 от ГПК.

Постъпила е частна жалба с вх.№ 130/26.09.2022г. от „Б. П.“ АД с ЕИК \*\*\*\*\*,  
представявано от Изпълнителния директор Хр. МВ, чрез пълномощника му адв.Д. П. срещу  
Определение № 13, постановено на 12.09.2022 год. от съдия по вписванията при Районен съд-  
Смолян, с което е отказано вписването на Договор за прехвърляне на вземане от 07.01.2022г. по  
заявление с вх.№ 2452/12.09.2022г.

Като основание за отказ съдията по вписванията е посочил, че в представения за  
вписване договор за цесия липсва индивидуализация на недвижимия имот съгласно чл. 6, ал. 1, б.  
“в” от ПВп, съобразно влязлата в сила кадастрална карта.Твърди се, че съгласно чл. 32а от ПВп,  
съдията по вписванията се произнася с определение за отказ в случай, че записаният във входящия  
регистър акт не отговаря на изискванията на закона или е неподлежащ на вписване. Не се  
проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако е изрично предвидено в закона.  
При проверката на формата съдията по вписванията следи само за спазване на правилото на чл. 3,  
ал. 1 на ПВ, съгласно което се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално  
заверен подпис, като се отчита, че специален закон може да урежда и вписване на акт в обикновена  
писмена форма (чл. 73, ал. 5 ТЗ), в който смисъл са разяснения, по т. 6 от ТР No 7/2012 г. на ВКС  
по тълк.дело No 7/2012 г., ОСГТК. Съгласно чл. 17, ал. 1, б. "а" от ПВп, подлежат на вписване  
актовете по чл. 171 ЗЗД, а именно: прехвърляне на вземане по реда на чл. 99 от ЗЗД, обезпечено с  
ипотека. В чл. 17, ал. 2 от ПВп е регламентирано, че молбата трябва да съдържа: данните за  
молителя, посочени в чл. 6, ал. 1, б. "а", основанието (документа) за вписването, размера на  
сумата, както и тома и страницата на ипотечната книга, в която е вписан

договорът за ипотека или молбата за учредяване на законна ипотека, върху която ще се прави  
вписването. Задължителните реквизити по чл. 17, ал. 2 от ПВ, се отнасят не до подлежащия на  
вписване акт-в случая договора за цесия, а касаят съдържанието на молбата за вписване. От  
изложеното следва, че в производството по вписване, съдията по вписванията извършва  
единствено проверка дали актът, чието вписване се иска, е от категорията актове, които подлежат

на вписване, съгласно ПВп, и дали е редовен от външна страна - дали са спазени законовите изисквания за форма и изчерпателно посочените в чл. 6, ал. 1, б. "а" от Правилника изисквания за съдържание на акта. Всяка друга проверка е извън правомощията на съдията по вписванията. Следователно изискването по чл. 6, ал. 1, б. "в" и изискването по чл. 6, ал. 3 от ПВп са неприложими спрямо актовете по чл. 171 от ЗЗД, съответно чл. 17 от ПВ. Последните нямат вещно действие и чрез тях не се прехвърля правото на собственост върху недвижимите имоти, а се вписват актове, касаещи промени в обезпеченото вземане: а) актове относно вземането; б) актове относно задължението и в) актове за новация и изменение на главния договор, отнасящи се до т.нар. "вторични вписвания". Следва да се има предвид и обстоятелството, че разпоредбата на чл. 6 се намира в раздел втори на ПВп - "Вписване на актове относно недвижими имоти", поради което същата следва да се прилага съответно, а не буквално при вписването на ипотеки, залози по ЗОС и др. актове, посочени в раздел IV от ПВп. Дори да се приеме, че по отношение на договора, чието вписване е поискано, е приложимо изискването по чл. 6, ал. 1, буква "в" от ПВп, то същото е преодоляно с приложените към молбата документи. В този смисъл е и практиката на ВКС-Определение № 447/10.07.2009 г. на ВКС по ч. т. д. №58/2009, II т. о., ТК; Определение № 168 от 7.02.2011 г. на ВКС по ч. т.д. № 87/2010 г. на II т. к.

Като основание за отказ от вписване на договора за цесия на второ място съдията по вписванията е посочил, че подлежащите на вписване актове се вписват в тяхната цялост и не съществува възможност за избирателно вписване на част от съдържанието. Разпоредбата на чл. 17, ал. 2 от ПВ във връзка с ал. 1 от същия изрично предвижда, че вписването на актовете по чл. 171 от ЗЗД, се извършва по молба на всеки заинтересован, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от два екземпляра на документа, на основание на който се иска вписването, като молбата трябва да съдържа: данните, посочени в чл. 6, ал. 1, б. "а" на молителя, основанието (документа) за вписването, размера на сумата, както и тома и страницата на ипотечната книга, в която е вписан договорът за ипотека или молбата за учредяване на законната ипотека, върху които ще се направи вписването. Същевременно съгласно чл. 17, ал. 4 от ПВп съдията по вписванията е длъжен след извършване на отбелязването по персоналните партии да направи отбелязване отстрани на ипотечния акт, като посочи вида на акта по ал. 1 и времето, когато е извършено отбелязването. Посочената законова процедура, от една страна, елиминира по категоричен начин възможността за злоупотреби поради избирателно вписване на част от съдържанието на акта, а от друга страна, обезсмисля сочената от съдията по вписванията практика за представяне на специално извлечение от акта. Именно с тази цел законодателят предвижда вписването на акт по чл. 171 от ЗЗД да се извършва по молба на всеки заинтересован, подадена в два еднакви екземпляра, всяка молба придружена с екземпляр от документа, на основание на който се иска вписването. Молбата по чл. 17 от ПВп е неразделна част от подлежащия на вписване акт, доказателство за което е поставянето на печата с данните (вх. рег. №, дв. вх. рег. №, акт №, том и т.н. по опис на съответната СВ) именно на самата молба, а не на договора за цесия като в повечето случаи изрично се отбелязва, че е "ведно с договор за цесия". Неоснователен е и извода на съдията по вписванията, че с така депозираното заявление и приложения договор за прехвърляне на вземане се създава изключително голяма опасност за гражданския оборот с недвижими имоти и се създава добра възможност от злоупотреби с права. От изложеното по-горе е видно, че гражданският оборот с недвижими имоти не е застрашен, точно обратното - обжалваният отказ застрашава правата на цесионера, защото той има интерес от запазване действието на ипотечното задължение. Същевременно обаче, за да се счита по отношение на третите лица, че с

прехвърлянето на вземането върху цесионера е преминала и ипотеката, която го обезпечава, е необходимо цесията да бъде извършена в посочената специална писмена форма с нотариална заверка на подписите и да е вписана. Ако не е извършено вписване, промените в ипотеката не могат да бъдат противопоставени на актове на трети лица с конкуриращи права. Извършената от съдията по вписванията проверка на материалноправните предпоставки на акта е в противоречие със закона и обезсмисля основната цел на вписването-осигуряване на публичност и противопоставимост. Моли да бъде отменено като неправилно и незаконосъобразно обжалваното Определение № 13/12.09.2022г. на Съдия по вписванията при Районен съд- гр. Смолян, с като е отказано вписване на Договор за прехвърляне на вземане от 07.01.2022г. по заявление с вх. №2452/12.09.2022г. и делото бъде върнато на СВ-Смолян за извършване на исканото вписване.

Смолянският окръжен съд, като взе предвид оплакванията в частната жалба и след преценка на събраните по делото доказателства счита, че частната жалба е подадена в срок, от надлежна страна, срещу подлежащ на обжалване акт, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество частната жалба е неоснователна по следните съображения:

Жалбоподателят „Б. П.“ АД чрез пълномощника си адв.Д. П. е подал молба-заявление с вх.№ 2452/12.09.2022г. за вписване на основание чл.171 от ЗЗД във вр. с чл.17 от ПВп на Договор за прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотеки от 07.01.2021г., сключен между „П. Ф. х.“ С.А., акционерно дружество регистрирано в РГърция, със седалище гр.Ат.,ул.“Ам.“ № 4, вписано в Общия търговски регистър под № 157660660000, с данъчен № 996763330, с БУЛСТАТ \*\*\*\*\* в Агенцията по вписванията в РБългария от една страна като прехвърлител и „Б. П.“ АД, дружество регистрирано в РГърция, със седалище гр.Ат.,ул.“Ам.“ № 4, вписано в Общия търговски регистър под № 157660660000, с данъчен № 996763330, с БУЛСТАТ \*\*\*\*\* в Агенцията по вписванията в РБългария, представлявано от Главния изпълнителен директор Хр. МВ, от друга страна като приобретател, с който вземания в размер на 51 487.00 евро по Договор за кредит, сключен на 31.07.2006г. между „Б. П.“ АД, действаща чрез своя клон в Лондон-„Б. П.“ АД -клон Лондон с БУЛСТАТ \*\*\*\*\* и кредитополучателите Н. Амр. П.,британски гражданин и Р. Н. П.,британска гражданка се цедират на „Б. П.“ АД. Посочено е, че Договорът за кредит е обезпечен с ипотека, учредена с нот.акт № \*\*\*, том I, рег.№ \*\*\*\*, дело № 96/2007г., вписан в СВ-Смолян с вх.№ 469/19.02.2007г., акт № 43, том I, дело № \*\*\*/2007г., подновена с Молба за подновяване вписването на ипотека, нотариално заверена с вх.№ 598/31.01.2017г., която е вписана в СВ-Смолян с вх. рег.№ 210/06.02.2017г., акт № 69, том I, дело № 50/2017г. върху следния недвижим имот: жилище с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, представляващо апартамент № 36А, със застроена площ 50,90 кв.м. ,състоящ се от дневна с кухненски бокс, една спалня, антре и баня с тоалетна, при описаните граници, ведно с 1,671%, представляващи 10,13 кв.м. ид.части от общите части на сградата и 1,526% ид.части от правото на строеж върху терена, находящ се в масивна сграда-комплекс „М.“ с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.1, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, представляващ УПИ I-за хотел в кв.14 по плана на к.к.П., м.“Ард.“, землището на с.С., общ.Смолян.

С обжалваното определение съдията по вписванията е отказал да извърши поисканото вписване, като е приел, че в представения за вписване акт липсва индивидуализация на недвижимия имот, съгласно изискването на чл.6,ал.1,б.“в“ от ПВп, като не са посочени вида, местонахождението, номера на имота, площта и границите, съобразно влязлата в сила кадастрална карта, както и че предмет на цесията са няколко недвижими имота в съдебния район на РС-Смолян и няколко договорни ипотеки, като подлежащите на вписване актове се вписват в тяхната цялост и

не съществува възможност за избиращелно вписване на част от съдържанието на акта, освен при представяне на нотариално извлечение от договора, извършено пред съответния нотариус.

Въззивният съд счита отказът на съдията по вписванията за правилен като резултат, но не по изложените от него мотиви.

В случая се иска вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с договорна ипотека. Съгласно чл.171,ал.1 от ЗЗД ,прехвърлянето и залагането на вземане, обезпечено с ипотека, встъпването в такова вземане и налагането на запор върху него, както и подновяването и заместването в задължение, обезпечено с ипотека, за да имат действие трябва да бъдат извършени в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписани в имотния регистър.

Съгласно чл.17,ал.1,б.„е“ във вр. с б.„а“ вписване на прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека, става по молба на всеки заинтересован, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от два екземпляра , на основанието, на който се иска вписването.

Съгласно чл.17,ал.2 от ПВп молбата трябва да съдържа данните за молителя, посочени в чл.6,ал.1б.„а“, основанието (документа) за вписването, размера на сумата, както и тома и страницата на ипотечната книга, в която е вписан договърът за ипотека или молбата за учредяване на законна ипотека, върху която ще се прави вписването.

Следователно в производството по вписване на договор за цесия съдията по вписванията извършва проверка: 1/ дали актът, чието вписване се иска подлежи на вписване, 2/дали е редовен от външна страна, 3/ дали има необходимото съдържание и 4/ дали е внесена дължимата държавна такса.

В случая се установява, че молбата отговаря на изискването на чл.17,ал.2 от ПВп, тъй като в нея се съдържат данните за молителя по чл.6,ал.1,б.„а“, посочен е договора за цесия от 07.01.2021г, чието вписване се иска, същият е с нотариална заверка на подписите, посочен е размера на сумата от 51 487,00 евро, посочени са данните за вписване на ипотеката в СВ-Смолян на 19.02.2007г., както и данните за подновяване на ипотеката 06.02.2017г.

Молбата обаче не отговаря на изискването на чл.17,ал.1,б.„е“ от ПВп, тъй като молителят е представил само един екземпляр от молбата за вписване, както и само един екземпляр от договора за цесия и приложение № 1 към него, като в молбата изрично не е посочено, че договърът за цесия съдържа като неразделна част приложение № 1. В същото, което не е представено изцяло в превод, вземанията са най-общо индивидуализирани, като не са посочени номерата на договорите за кредит, посочени са само фамилните имена на длъжниците, имотите, върху които са учредени ипотеки са посочени само като „апартамент №36А в комплекс „М.“, к.к.П.“, посочените са вх.регистър, дата, № на акта, том, дело, стр. на вписването на ипотеката и на подновяването ѝ.

След като представения за вписване акт не е редовен от външна страна и молителят не е изпълнил императивните изисквания на чл.17,ал.1,б.„е“ във вр. с б.„а“ от ПВп за комплектуване на молбата, правилно съдията по вписванията е отказал вписването му.В този смисъл е и съдебната практика (Определение № 168/05.10.2020г. по ч.т.д.№ 2714/2020г. на I г.о. на ВКС; Определение № 197/20.11.2020г. по ч.гр.д.№ 3215/2020г. на Iг.о. на ВКС).

Съгласно т.1 от ТР № 7/25.04.2013г. по тълк.д.№ 7/2012г. на ОСГТК разпоредбата на чл.129,ал.2 от ГПК е неприложима в производството по вписване на актове относно недвижими имоти и при нередовност на молбата за вписване, съдията по вписване е длъжен да постанови

отказ съгласно чл.32а от ПВп, без да може да дава указания за отстраняването на нередовността.

Неоснователно е оплакването в жалбата, че съдията по вписванията в нарушение на чл.32а,ал.1 от ПВп е извършил проверка на материалноправните предпоставки на акта. В т.6 от посоченото ТР № 7/25.04.2013г. по тълк.д.№ 7/2012г. на ОСГТК е прието, че проверката, която съдията по вписванията извършва се ограничава до това дали актът подлежи на вписване,, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в правилника съдържание, като не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон. В случая съдията по вписване не е проверявал материално правните предпоставки за издаване на акта, който е заявен за вписване.

Основателно е оплакването в жалбата за неправилност на мотивите на съдията по вписванията, че след като в представения договор за цесия и приложение № 1 към него, съществуват няколко имота в съдебния район на РС-Смолян и няколко договорни ипотечи с различни имоти, предмет на договора за прехвърляне на вземане, то съдията по вписванията не разполага с компетентност избирателно да разпорежи вписване само по отношение на част от имотите или на един от тях. В молбата е поискано вписване за конкретно вземане, произтичащо от посочен конкретен договор за банков кредит, с посочени конкретни длъжници, посочено е че взематето е обезпечено с вписана договорна ипотека, като е посочен вх.рег, акта, том и дело, както и цената, подробно е описан имота, предмет на ипотеката, но този неправилен извод не се е отразил на крайния резултат, поради наличието на друга нередовност на молбата, а именно не са изпълнени изискванията на чл.17,ал.1,б.“е“ от ПВп и молителят не е представил по два екземпляра от молбата за вписване и от договора за цесия и приложение № 1 към него, както и в молбата не е изрично посочил, че договорът за цесия съдържа приложение № 1.

По изложените съображения частната жалба е неоснователна, а обжалваното определение № 13/12.09.2022г. на съдията по вписванията като правилно като резултат ще следва да бъде потвърдено.

Мотивиран от горното Смолянският окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 13./12.09.2022г. на съдията по вписванията при Смолянски районен съд, с което е отказано вписване на основание чл.32а, ал.1 във вр. с чл.17 от Правилника за вписванията на Договор за прехвърляне на вземане(ипотеки) от 07.01.2021г. с нотариална заверка на подписите, сключен между „П. Ф. х.“ С.А., акционерно дружество регистрирано в РГърция, със седалище гр.Ат.,ул.“Ам.“ № 4, с БУЛСТАТ, в качеството му на цедент и „Б. П.“ АД, дружество регистрирано в РГърция, със седалище гр.Ат.,ул.“Ам.“ №4, с БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, представлявано от Главния изпълнителен директор Хр. МV, в качеството на цесионер, за прехвърляне на вземане в размер на 51 487.00 евро по Договор за кредит, сключен на 31.07.2006г. между „Б. П.“ АД, действаща чрез своя клон в Лондон-„Б. П.“ АД -клон Лондон с БУЛСТАТ \*\*\*\*\* и кредитополучателите Н. Амр. П.,британски гражданин и Р. Н. П.,британска гражданка, който договор е обезпечен с ипотека, учредена с нот.акт № \*\*\*,том I,рег. № \*\*\*\*, дело № 96/2007г., вписан в СВ-Смолян с вх.№ 469/19.02.2007г, акт № 43,том I,дело №\*\*\*/2007г., подновена с Молба за подновяване вписването на ипотека,нотариално заверена с вх. № 598/31.01.2017г, вписана в СВ-Смолян с вх.рег.№ 210/06.02.2017г,акт № 69,том I, дело №

50/2017г. върху следния недвижим имот: жилище с идентификатор \*\*\*\*\*.\*.\*\*\*.\*\*, представляващо апартамент № 36А, със застроена площ 50,90 кв.м. ,състоящ се от дневна с кухненски бокс, една спалня, антре и баня с тоалетна, при описаните граници, ведно с 1,671%, представляващи 10,13 кв.м. ид.части от общите части на сградата и 1,526% ид.части от правото на строеж върху терена, находящ се в масивна сграда-комплекс „М.“ с идентификатор \*\*\*\*\*.\*.\*\*\*.1, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.\*.\*\*\*, представляващ УПИ I-за хотел в кв.14 по плана на к.к.П., м.“Ард.“, землището на с.С., общ.Смолян.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване с частна жалба в едноседмичен срок от връчването му на молителя по реда на 274,ал.3,т.1 във вр. с чл.280 от ГПК пред ВКС.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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