

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 476

гр. Враца, 03.10.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на трети октомври през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

Членове: Пенка П. Петрова
Калин Тр. Тодоров

като разгледа докладваното от Калин Тр. Тодоров Въззивно частно
гражданско дело № 20221400500386 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 274, ал. 1, т. 2 вр. чл. 577, ал. 1 от ГПК.

Образувано е по частна жалба с вх. № 5279/15.09.2022 г., депозирана от
"Винд" ООД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***,
представявано от управителя Ц. В. Д., ЕГН *****, срещу Определение
№ 3/07.09.2022 г. на Съдия по вписванията при Районен съд-Мездра, с което е
отказано заличаване на Договорна ипотека, вписана в АВ - СВ Мездра, вх.
рег. № 2819 от 18.11.2016 г., акт № 34, том 1, дело № 1112/2016 г., учредена
от „Винд“ ООД за обезпечаване вземанията на „Общинска банка“ АД, с ЕИК
***, в размер 650 000,00 лв. по подлимит 2 и подлимит 3 от Договор за
кредитен ангажимент № 7 от 08.11.2016 г., сключен между „Общинска банка“
АД и „Екоинд“ АД с ЕИК***, и Договор за цесия от 20.06.2022 г., вписан в
АВ-СВ - Мездра вх. рег. № 1316 от 15.07.2022 г., акт № 26, том I, имотна
партида 41928-41932, сключен между „Общинска банка“ АД и „Ариел - ТН“
ЕООД с ЕИК ***, в частта, относно дължимата сума в размер 257 052,81 лв.
по подлимит 2 от Договор за кредитен ангажимент № 7 от 08.11.2016 г.,
сключен между „Общинска банка“ АД и „Екоинд“ АД, поради пълното
погасяване на дълга.

Жалбоподателят твърди, че обжалваният отказ на съдията по
вписванията е незаконосъобразен. Поддържа, че съдията по вписванията не е
изложил абсолютно никакви съображения, подкрепящи извода му, че от
представените доказателства не са налице достатъчно основания за
заличаване на договорната ипотека. Посочва, че ипотекарният кредитор
„Общинска Банка“ АД е прехвърлил вземанията си, обезпечени с цитираната
ипотека на „Ариел ТН“ ЕООД с договор за цесия от 20.06.2022г., вписан в АВ
- СВ Мездра вх. рег. № 1316 от 15.07.2022г., акт № 26, том 1, имотна партида
41928-41932, по който „Винд“ ООД е единствено ипотекарен длъжник, като

със своето имущество е обезпечил вземанията по Подлимити 2 и 3 от Договор за кредитен ангажимент №7 от 08.11.2016 г., сключен между „Общинска банка“ АД и „Екоинд“ АД. Изтъква, че преди сключване на договора за цесия, „Общинска Банка“ АД се е снабдила със Заповед № 709 за изпълнение от 23.05.2022г. и издаден въз основа на нея изпълнителен лист № 715 от 25.05.2022г., постановени по ч.гр.д. № 20221630101184 по описа на Районен съд – Монтана, за събиране на вземанията си по Подлимит 2 от Договор за кредитен ангажимент №7 от 08.11.2016 г., като е образувано изп. д. № 2022***0401198 на ЧСИ И. Ц. с рег. № *** на КЧСИ, в което производство е конституиран новият вискател „Ариел ТН“ ЕООД. Твърди, че производството по изп.д. № 2022***0401198 на ЧСИ И. Ц. с рег. № *** на КЧСИ е приключило след доброволно и пълно погасяване на задълженията от страна на ипотекарния длъжник „Винд“ ООД, за което е издадено Разпореждане от 16.08.2022г., влязло в сила на 01.09.2022г. Посочва също, че съдебният изпълнител е издал Удостоверение изх. № 26985 от 05.09.2022г., с което е констатирано, че Подлимит 3 от Договор за кредитен ангажимент №7 от 08.11.2016 г., сключен между „Общинска банка“ АД и „Екоинд“ АД също е изцяло погасен, като въпросното удостоверение е издадено, за да послужи пред Служба по вписванията - Мездра за заличаване на договорната ипотека и последващия договор за цесия. Жалбоподателят счита, че така изложените факти са установени с писмени доказателства в производството пред съдията по вписвания и не е ясно защо в обжалвания отказ е прието, че не са налице достатъчно основания за заличаване на договорната ипотека. Поддържа, че фактът на пълно погасяване на обезпеченото вземане е установен от частен съдебен изпълнител, пред когото е било образувано дело за събиране на това вземане, поради което за ипотекарния длъжник е налице правно основание да поиска заличаване на договорната ипотека, въз основа на акта на ЧСИ. Счита също, че настоящия случай е сходен на този при публична продажба на ипотекираните недвижими имоти, които служат за обезпечение на чуждо задължение, когато след продажбата имуществото се освобождава от ипотека, т.е. на още по-силно основание ипотека следва да се заличи след пълното погасяване на обезпеченото вземане, който факт е надлежно установен в изпълнителното производство по изп.д. № 2022***0401198 на ЧСИ И. Ц.. От изложеното жалбоподателят извежда извода, че не е необходимо писмено съгласие на ипотекарния кредитор дадено с нотариална заверка на подписа, за да бъде заличена договорната ипотека. Счита, че подобно съгласие се изисква единствено в случаите, когато за събиране на обезпеченото вземане не е бил образуван изпълнителен процес, какъвто не е настоящия случай. След като по надлежен ред съдебният изпълнител е удостоверил факта на погасяване на обезпеченото вземане, то съдията по вписвания не може да изисква допълнително писмено съгласие на ипотекарния кредитор дадено по надлежния ред. Противното би означавало, ипотекарния длъжник да разчита единствено на добросъвестността на вискателя в приключилото изпълнително производство, за когото вече е без

значение дали договорната ипотека продължава да обременява недвижимите имоти.

На основание изложеното жалбоподателят моли съда да отмени обжалвания Отказ № 3 от 07.09.2022г. на съдия по вписванията при Районен съд - гр. Мездра, постановен по заявление с вх. № 1705 от 07.09.2022г., като задължи съдията по вписвания да извърши поисканото заличаване на Договорна ипотека вписана в АВ - СВ Мездра вх. рег. № 2819 от 18.11.2016 г., акт № 34, том I, дело № 1112/2016 г.

Настоящият съдебен състав, като съобрази предметните предели на настоящото производство, очертани в жалбата и като взе предвид събрания и приобщен по делото доказателствен материал – в съвкупност и поотделно, приема за установени следните фактически положения:

С Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 114, том V, рег. № 3668, дело № 469 от 18.11.2016г. на нотариус Х. А. с район на действие – района на Районен съд –Мездра, ипотекарния длъжник „Винд“ ООД, с ЕИК ***, е учредил Договорна ипотека върху собствени на дружеството недвижими имоти, индивидуализирани подробно с акта, за обезпечаване на вземанията на ипотекарния кредитор „Общинска Банка“ АД по подлимит 2 и подлимит 3 от Договор за кредитен ангажимент №7 от 08.11.2016 г., сключен между „Общинска банка“ АД и „Екоинд“ АД. За събиране на вземанията си по посочения договор „Общинска Банка“ АД се е снабдила със Заповед № 709 за незабавно изпълнение от 23.05.2022г. и издаден въз основа на нея изпълнителен лист № 715 от 25.05.2022г., постановени по ч.гр.д. № 20221630101184 по описа на Районен съд – Монтана. С договор за цесия от 20.06.2022г., вписан в АВ - СВ Мездра вх. рег. № 1316 от 15.07.2022г., акт № 26, том 1, имотна партида 41928-41932, ипотекарния кредитор „Общинска Банка“ АД е прехвърлил вземанията си, обезпечени с цитираната ипотека, на „Ариел ТН“ ЕООД. Въз основа на посочените по-горе изпълнителен лист и заповед за изпълнение, за събиране на вземанията си по Подлимит 2 от Договор за кредитен ангажимент № 7 от 08.11.2016 г., е образувано изп. дело № 2022***0401198 по описа на ЧСИ И. Ц. с рег. № *** на КЧСИ, Район на действие ОС Враца, с вискател „Ариел-ТН“ ЕООД с ЕИК *** - цесионер по договор за цесия, сключен на 20.06.2022 г. с Общинска банка АД, с ЕИК ***, срещу длъжника „Екоинд“ АД. Производството по изп. д. № 2022***0401198 на ЧСИ И. Ц. с рег. № *** на КЧСИ е приключило след доброволно и пълно погасяване на задълженията от страна на ипотекарния длъжник „Винд“ ООД, за което е издадено Разпореждане от 16.08.2022г., влязло в сила на 01.09.2022г.

По делото е приложена само първата страница от Удостоверение изх. № 26985 от 05.09.2022г. по изп.д. № 2022***0401198 на ЧСИ И. Ц. с рег. № *** на КЧСИ, от което се установява само, че е образувано посоченото изпълнително дело, страните по него и вземането, за събирането на което е образувано.

На 07.09.2022 г. е подадено заявление за вписване, отбелязване или заличаване (по образец) и приложена към него молба от "Винд" ООД, ЕИК: ***, гр. Мездра, чрез неговия управител Ц. В. Д., до Служба по вписванията гр.Мездра с искане за заличаване на ипотеката, поради пълно погасяване на задължението по изпълнителното дело. Към заявлението са приложени описаните по-горе документи.

С Определение № 3 от 07.09.2022 г. на съдията по вписванията към Службата по вписванията – гр. Мездра е постановен отказ по молбата. Съдията по вписванията е приел, че искането за заличаване на договорната ипотека е направено на основание чл.19, ал.3 от ПВ и че от така приложените документи не са налице достатъчно основания за заличаване на ипотеката, а същата следва да бъде заличена при условията на чл.19, ал.1 от ПВ, а именно въз основа на писмено съгласие на кредитора дадено в нотариално заверена форма.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Въззивният съд намира частната жалба за процесуално допустима, тъй като е подадена срещу акт, за който изрично е предвидено, че подлежи на обжалване; депозирана е в рамките на законоустановения едноседмичен срок от легитимирано лице, имащо правен интерес от отмяната на определението и е представен документ за внесена държавна такса.

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

Според нормата на чл. 569 ГПК нотариални са производствата по реда на които се извършват изброените в нормата действия, между които в т. 5 са посочени вписвания, отбелязвания и тяхното заличаване, в случаите, предвидени в закона. В Правилника за вписванията, издаден за прилагане на глава XI на ЗС "Вписвания", изрично е въведено правилото, че вписване, отбелязване и заличаване се допуска само в изрично предвидените в него и закона случаи. Съответно кои вписвания следва да бъдат заличавани изчерпателно са изброени в разпоредбите чл. 13, чл. 19 и чл. 32 ПВ, които са императивни и се отнасят до заличаване вписванията на искиви молби и решенията по тях, постановени по изчерпателно изброените видове искиве, вписването на ипотеки и вписването на възбраните.

Заличаването на вписана договорна ипотека може да стане само в четирите законоустановени случаи, посочени в условията на изчерпателно изброяване, предвидени в чл. 172, чл. 175 и чл. 179 от ЗЗД и чл. 19 и чл. 22 от

Правилника за вписванията, а именно: по съгласие на кредитора, което трябва да бъде дадено в нотариално заверена форма - арг. чл. 179, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 19, ал.1 от ПВ; въз основа на влязло в законна сила съдебно решение, с което се постановява заличаването на ипотеката - арг. чл. 179, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 19, ал.1 от ПВ; по искане на всяко заинтересовано лице, когато са изтекли десет години от датата на вписването на ипотеката, без последното да е било подновено - арг. чл. 172, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 22 от ПВ и по искане на купувач на ипотекирания имот, придобил същия въз основа на публична продажба - арг. чл. 175, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 19, ал.2 от ПВ.

Когато кредиторът отказва да даде съгласие за заличаване на ипотеката, въпреки че обезпеченото с нея задължение е изпълнено, може да бъде предявен отрицателен установителен иск, че ипотеката е погасена /че вземането, обезпечено с ипотеката, не съществува или че не съществува ипотечното право/, като е без значение дали ипотеката е първоначално или повторно вписана. В този случай заличаването на вписването става въз основа на влязлото в сила съдебно решение, с което се постановява това заличаване. В този смисъл е Решение № 431 от 8.11.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1759/2010 г., IV г. о., ГК.

Заличаването на вписването на ипотека се извършва по реда и условията визирани в чл. 19 и сл. ПВ. В образуваното по молба по чл. 18 и чл. 19 ПВп охранително производство съдията по вписванията извършва проверка на редовността на молбата - за необходимото ѝ съдържание и за документите, които следва да бъдат представени с нея, както и дали са налице законови основания за заличаване на това вписване /Определение № 437 от 24.09.2013 г. на ВКС по ч. гр. д. № 5364/2013 г., I г. о., ГК/.

В настоящия случай именно това е направил и съдията по вписванията при Районен съд - Мездра, преди да постанови отказа си за заличаване на вписването на договорната ипотека: проверил е и е констатирал, че не са налице законови основания за заличаване на вписването.

Както бе посочено по-горе, изискването в чл. 19 от ПВ е кредиторът да е дал съгласие в нотариално заверена форма или да има влязло в сила решение. Двете предпоставки са алтернативно дадени. Те са основанието за вписване на заличаването на ипотеката. Щом липсват, не е налице основание за поисканото действие. Поисканото с молбата за заличаване на ипотеката не отговаря на изискванията на закона, тъй като не изхожда нито от кредитора,

нито от съда в съответната предвидена форма и съдържание.

Представеното от молителя Разпореждане от 16.08.2022г. на ЧСИ И. Ц. с рег. № *** на КЧСИ, влязло в сила на 01.09.2022г., с което производството по изп. д. № 2022***0401198 е приключило след доброволно и пълно погасяване на задълженията от страна на ипотекарния длъжник „Винд“ ООД, респ. Удостоверение изх. № 26985 от 05.09.2022г., не са сред изброените в закона и посочени по-горе основания за заличаване на ипотеката. С представянето на тези документи с молбата за заличаване на ипотеката жалбоподателят всъщност иска от съдията по вписванията да провери материалноправните предпоставки за погасяване на ипотечното право и да постанови заличаване на ипотеката, тъй като не разполага нито със съгласието на кредитора за това, нито с влязло в законна сила съдебно решение, с което се постановява заличаването на ипотеката. Касае се за недопустима по обхват дейност на съдията по вписванията, която не му е изрично вменена от закона да извършва, а е от изключителната компетентност на съда.

Изложеното налага извода, че няма основание за заличаване на вписването на ипотеката, поради което правилно и законосъобразно съдията по вписванията е отказал да заличи вписването на тази ипотека.

С оглед изложеното частната жалба се явява неоснователна и като такава следва да бъде оставена без уважение.

По изложените по-горе съображения и на основание чл. 577, ал. 1 ГПК, Окръжен съд - Враца, в настоящия съдебен състав,

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ като неоснователна частна жалба с вх. № 5279/15.09.2022 г., депозирана от "Винд" ООД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***, представлявано от управителя Ц. В. Д., ЕГН *****, срещу Определение № 3/07.09.2022 г. на Съдия по вписванията при Районен съд-Мездра, с което е отказано заличаване на Договорна ипотека, вписана в АВ - СВ Мездра, вх. рег. № 2819 от 18.11.2016 г., акт № 34, том 1, дело № 1112/2016 г., учредена от „Винд“ ООД за обезпечаване вземанията на „Общинска банка“ АД, с ЕИК ***, в размер 650 000,00 лв. по подлимит 2 и подлимит 3 от Договор за кредитен ангажимент №7 от 08.11.2016 г., сключен между „Общинска банка“ АД и „Екоинд“ АД с ЕИК***, и Договор за цесия от 20.06.2022 г. вписан в АВ-СВ - Мездра вх. рег.

№ 1316 от 15.07.2022 г., акт № 26, том I, имотна партида 41928-41932, сключен между „Общинска банка“ АД и „Ариел - ТН“ ЕООД с ЕИК ***, в частта, относно дължимата сума в размер 257 052,81 лв. по подлимит 2 от Договор за кредитен ангажимент №7 от 08.11.2016 г., сключен между „Общинска банка“ АД и „Екоинд“ АД, поради пълното погасяване на дълга.

Определението подлежи на обжалване пред ВКС с частна касационна жалба в едноседмичен срок от връчването на препис от същото на жалбоподателя при предпоставките на чл. 280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____