

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4710

гр. София, 23.05.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-B**, в закрито заседание на двадесет и трети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елена И.а

Членове: Розалина Г. Ботева  
Мирослав Стоянов

като разгледа докладваното от Мирослав Стоянов Въззивно частно гражданско дело № 20211100509516 по описа за 2021 година

**Производството е по реда на чл. 577, ал. 1 ГПК вр. чл. 32а ПВ.**

Образувано е по частна жалба от 15.07.2021 г. на нотариус И.И. срещу Определение № 228 от 16.02.2021 г. на съдията по вписванията при СРС В.Д., с което е отказано частично заличаване на договорна ипотека, вписана в СВ-София под акт № 129, том 8/16.03.2020 г. по молба-съгласие с рег. № 1208/2021 г. на нотариус № 384 с район на действие РС-София по отношение на правото на строеж за изграждане на трафопост, което право на строеж е учредено от „Б.“ ЕООД в полза на „ЧЕЗ Р.Б.“ АД с Нотариален акт за учредяване на право па строеж и специални сервитути вписан в СВ-София под акт № 29, том 12 от 03.02.2021г. за изграждането му в югозападната част на подробни описания по горе поземлен имот енергиен обект-Трафопост, тип БКТП/бетонен комплектен трансформаторен пост/ съгласно виза за инвестиционно проектиране съгласувано от „ЧЕЗ Р.Б.“ АД на 26.03.2020 г. с площ по инвестиционен проект от 8.5 кв.м, поискано с молба с вх. рег. № 7862/16.02.2021 г. по описа на входящ регистър на СВ-София.

Твърди, че има право да обжалва постановления отказ. Молбата за вписване е в писмена форма с нотариална заверка на подписа съгласно чл. 179, ал. 1 ЗЗД, подписана е от кредитора и съдържа неговото съгласие за частично заличаване на ипотеката относно описан в молбата имот, върху който според кредитора се разпростира ипотеката, която е надлежно

индивидуализирана. Въпросът дали ипотека, учредена върху урегулирания поземлен имот (УПИ), се разпростира и върху трафопоста, който ще се изгради в него въз основа на право на строеж, учредено след вписване на ипотека, е по същество и касае материално право, като този въпрос излиза извън формалната проверка, дължима от съдията по вписванията съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВ и т. 6 от ТР № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК на ВКС. Договорната ипотека е учредена върху описания в акта за ипотека УПИ със съответен идентификатор и адрес в гр. София заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в него. Трафопостът, който ще се изгради върху имота след учредяване на ипотека безспорно се явявал приращение върху този имот, като ипотека следва това приращение независимо от факта, че собствеността на същото е отделена от собствеността върху имота, тъй като това отделяне е станало след вписване на ипотека. След като правото на строеж е учредено след вписване на ипотека, то тази ипотека ще се разпростира и върху него, съответно върху изградения в резултат на него трафопост и всяко заинтересова лице има интерес да поиска заличаването на тази ипотека относно трафопоста, съответно правото на строеж за изграждане на същия. Ноторно било, че на територията на гр. София все още няма издадена и влязла в сила заповед по чл. 73, ал. 1 ЗКИР, с което е въведен имотен регистър, като вписванията се извършват по досегашния ред на чл. 19, ал. 3, изр. 2 ПВ (чл. 74, ал. 1 ЗКИР) – отбелязване отстрани на вписания акт с посочване на документа, който е основание за отбелязване, и времето, когато е направено, като отбелязването се подписва от съдията по вписванията, какъвто е бил редът по чл. 179, ал. 2, изр. 2 ЗЗД преди приемането на ЗКИР (ДВ, бр. 34 от 2000г.). Иска отмяна на обжалвания акт и разпореждане на исканото вписване.

**Съдът, като обсъди събраните доказателства и изложените доводи, прие за установено следното от фактическа и правна страна:**

С обжалвания акт е прието, че следва да има пълно съвпадение относно ипотекираните имоти и относно тези, относно които се иска заличаването. При съпоставяне на молбата-съгласие за частично заличаване с рег. № 1208/15.02.2021 г. на нотариус № 384 с вписаната договорна ипотека в Служба по вписванията (СВ) - гр. София, върху който следва да извърши отбелязване за частично заличаване, подреден в тома, се установява, че имотът, относно който се иска частично заличаване, не е отразен във

вписаната договорна ипотека. Съгласието за частично заличаване от кредитора е за право на строеж, учредено с нотариален акт от 03.02.2021 г. Според съдията по вписванията не може да се извърши отбелязване относно имот с виза за проучване и проектиране на 26.03.2020 г. след учредяването на договорната ипотека.

Нотариусът има право да обжалва отказ, постановен по направено от него искане за вписване, което същият е имал право да подаден съгласно чл. 19, ал. 3 ПВ (т. ТР № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012г., ОСГТК на ВКС). Молбата за частично заличаване на договорна ипотека от 16.02.2021 г. е подадена от нотариус И.И., рег. № 384 на регистъра на НК, който поради това е надлежна страна в производството по обжалване на отказа на съдията по вписванията по неговата молба.

С Нотариален акт от 16.03.2020 г. „Б.“ ЕООД е учредило в полза на „Обединена българска банка“ АД като обезпечение по всички вземания на банката по сключения между същите лица договор за банков кредит договорна ипотека върху УПИ, находящ се в гр. София, бул. „\*\*\*\*“, с идентификатор 68134.1610.1240 ведно с предвидената за построяване в имота съгласно архитектурни проекти, одобрени на 11.11.2019 г. и Разрешение за строеж от 11.11.2019 г. многофункционална сграда с магазини, офиси, склад, подземен паркинг, като разрешението за строеж включва и изграждане на изгребна яма – Етап 1. С Нотариален акт от 03.02.2021 г. „Б.“ ЕООД е учредило в полза на „ЧЕЗ Р.Б.“ АД възмездно и безсрочно право на строеж върху същия поземлен имот за изграждането в югозападната му част на енергиен обект – трафопост, тип бетонен комплектен трансформаторен пост съгласно виза за инвестиционно проектиране и с площ по инвестиционен проект от 8,5 кв. м ведно със сервитутни права по чл. 64 ЗЕ, посочени в нотариалния акт. В раздел III от този нотариален акт учредителят се е задължил да представи на приемателя на правото на строеж надлежни писмени доказателства за вписване по партидата на посочения по-горе УПИ на частично заличаване на горепосочената договорна ипотека относно така учреденото право на строеж в съответен срок от подписването на акта. В тази връзка е подадена молба за вписване на уговореното частично заличаване на договорната ипотека.

Когато предмет на ипотека е право на собственост върху терена, ипотеката разпростира действието си и върху бъдещите приращения върху имота във вид на новопостроени по време на действието на ипотеката сгради, ако при сключване на договора е постигнато съгласие ипотеката да има действие и спрямо бъдещите приращения (Решение № 385 от 8.05.2015 г. на ВКС по гр. д. № 1069/2014 г., IV г. о.; Решение № 113 от 25.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4514/2013 г., III г. о.).

В случая ипотечното право е учредено върху УПИ и изчерпателно изброени постройки, които предстои да бъдат изградени върху имота, но не и върху правото на строеж върху друг обект, какъвто се явява трафопостът, при липса на изрична уговорка за това в нотариалния акт от 16.03.2020 г.

Неотносими са доводите в жалбата, че отказът е извършен на основание, което е свързано с въпрос по същество, който излиза извън формалната проверка, дължима от съдията по вписванията. Съгласно чл. 21 ПВ частично заличаване на ипотека върху право на строеж се извършва по реда на заличаването изцяло на ипотека. При дължимата проверка по молбата за частично заличаване на договорната ипотека се установява, че са спазени изискванията на чл. 19, ал. 1 ПВ - представено е писмено съгласие на кредитора с нотариална заверка на подписа, нотариалният акт за учредяване на договорна ипотека и нотариалният акт за учредяване на право на строеж и специални сервитути по чл. 64 ЗЕ върху част от процесния имот, както основателно твърди жалбоподателят. На следващо място, съдията по вписванията е длъжен да провери дали представения му акт подлежи на заличаване съгласно чл. чл. 179 ЗЗД и чл. 19 ПВ, като в случая липсва съответствие между имотите, относно които е поискано вписване на ипотека и правото на строеж, относно което се иска заличаване. Неотносими са и доводите на жалбоподателя, че при липса на имотен регистър не може да бъде извършено отбелязване на заличаването в партидата на ипотекирания имот, тъй като касаят правно-техническият способ за извършване на самото заличаване, искането за което е неоснователно.

Неоснователен е и доводът в жалбата, че ипотеката е учредена върху всички настоящи, но и бъдещи подобрения и приращения в имота, имайки предвид изложените съображения, че в нотариалния акт от 16.03.2020 г. е предвидено учредяване на ипотека само върху изчерпателно изброени

постройки, чието изграждане се предвижда по време на действие на ипотеката.

След като договорната ипотека не се разпростира върху трафопоста, който е уговорено да бъде изграден в процесния имот, то отказът за заличаване на договорната ипотека относно правото на строеж е правилен и обжалваният акт, който го инкорпорира, следва да бъде потвърден.

Воден от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Определение № 228 от 16.02.2021 г. на съдията по вписванията при СРС В.Д..

Определението може да бъде обжалвано пред Върховния касационен съд в едноседмичен срок от връчването.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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