

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 12243

гр. София, 29.11.2022 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-III-Б, в закрито заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдичян
Яна Ем. Владимирова

като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно частно гражданско дело № 20221100512078 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.274 и сл. от ГПК, вр. с чл.577, ал.1 от ГПК и чл.32 а от Правилник за вписванията.

С определение от 04.10.2022 г. съдия по вписванията при СРС е отказал отбелязване поради липсата на надлежно заверен препис от пълномощно съгласно чл.32 ЗАДВ и поради невъзможност да се установи дали молителят разполага с надлежна представителна власт с оглед посочения срок от 36 месеца за представената представителна власт, тъй като не се установява датирането му.

За да постанови отказа си, съдията по вписванията е приел, че съгласно чл.32 ЗАДВ е предоставено право на адвокатите да заверяват преписи от документи и тези заверки са приравнени на официални такива, когато не е налице императивно изискване на закона. В този случай трябва да се постави надпис „вярно с оригинала“, който е заверен по този ред следва да съдържа информация за верността на преписа с оригинала на документ и да носи информация кое лице извършва това удостоверяване. Липсва надлежна представителна власт на заявителя, явяващо се порок на иницирираното без такава власт охранително производство и обосноваващо постановяването на отказ за извършване на вписване.

Срещу горепосоченото определение е подадена частна жалба от адвокат Д. П.Ш. от САК, със съдебен адрес: гр.София, ул.“*****” с оплакване, че е

незаконосъобразно. Жалбоподателят сочи, че в настоящия случай е заявен за вписване договор за цесия на ипотечно вземане, който договор е с нотариално заверени преписи. Касае се за вписване на акт по чл.17 от ПВп вр. чл.171 ЗЗД, при което на вписване подлежи договорът, който е актът по чл.3 от ПВп, а не заявлението, с което е поискано вписването. Самата молба-заявление изхожда от адвокат, изрично упълномощен от дружеството. Към заявлението са приложени договор за цесия-нот. заверен в 2 екземпляра, нот. акт за учредяване на ипотека и пълномощно на адвоката. Подробно е описано лицето, имащо качеството на пълномощник, а именно адвокат Д. П.Ш. от САК, посочен е личен идентификационен номер, адрес за упражняване на дейността, пълномощното е с нотариална заверка на помощник нотариус М.Г. при нотариус П.П., рег. № 157. Счита, че постановеният отказ поради невъзможност да се установи дали молителят разполага с надлежно учредена представителна власт, се явява незаконосъобразен. Представителната власт се удостоверява чрез пълномощно, за което не се изисква да бъде в специфична форма, а е необходимо и достатъчно да бъде обикновено адвокатско пълномощно. Документите са заверени от надлежна страна, а именно адвоката, подал заявлението. Според практиката, когато заверката е направена от адвокат, то тя се приравнява на заверката на нотариус, а и лицето, направило тази заверка носи съответната отговорност. В случай на преценка на съдията по вписванията за необходимост документите да бъдат представени в оригинал, то същият е можел да задължи молителя да стори това по реда на чл.183 ГПК, а не директно да откаже вписване. В случая е надлежно заплатена и държавната такса. Моли съда да отмени процесното определение като незаконосъобразно и неправилно и със своя акт да даде допълнителни указания, за чието изпълнение да бъде определен и предоставен подходящ срок.

Софийски градски съд, след като обсъди доводите на жалбоподателя и прецени данните по делото, намира следното:

Частната жалба е подадена от легитимирано лице, депозирана е в рамките на законоустановения срок и се отнася до подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписвания съгласно чл.577, ал.1 ГПК, поради което поради което се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е основателна.

Съгласно задължителните разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ВКС по тълк.дело № 7/2012 г., ОСГТК, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл.32а, ал.1 ПВ, относно това дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона, се ограничава до това, дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВ съдържание. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закона-вписването /като родово понятие, включващо вписване в тесен смисъл, отбелязване и заличаване/ е едностранно охранително производство, в чиито рамки не е допустимо да се разрешават правни спорове. При проверката на формата съдията по вписванията следи само за спазване на правилото на чл.3, ал.1 ПВ, съгласно което се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис, но като се отчита, че специален закон може да урежда и вписване на акт в обикновена писмена форма /например чл.73, ал.5 ТЗ/-в този смисъл са задължителните за съдилищата разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ВКС по тълк.дело № 7/2012 г., ОСГТК.

Съгласно разпоредбата на чл.17, ал.1, б. „а“ ПВ, подлежат на вписване актовете по чл.171 ЗЗД, а именно прехвърляне на вземане по реда на чл.99 ЗЗД, обезпечено с ипотека - същото, за да има действие трябва да бъде извършено в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписано в имотния регистър. Вписването на акта по чл.17, ал.1, б. „а“ ПВ става по молба на всеки заинтересован, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от два екземпляра от документа, на основание на който се иска вписването, като молбата трябва да съдържа: данните, посочени в чл. 6, ал. 1, б. "а", на молителя, основаниято /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 /чл.17, ал.2 ПВ/. Както е прието в решение № 131 от 26.03.2012 г. на ВКС по гр. дело № 720/2011 г., I ГО, определение № 359 от 18.06.2014 г. на ВКС по т.д. № 4268/2013 г. , II ТО, заинтересовано лице, което да иска вписване е цесионерът, тъй като именно той има интерес от запазване действието на ипотечното задължение. За да се счита по отношение на третите лица, че с прехвърлянето на вземането върху цесионера е преминала и ипотека, 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, тогава промените в ипотеката не могат да бъдат противопоставени на актове на трети лица с конкуриращи права. С приложеното заявление вх. № 20-00-1041 от 04.10.2022 г. 20.09.2021 г. е направено искане за вписване на прехвърляне на вземане на „Ю.Б.“ АД, ЕИК ***** спрямо „А.*****“ ООД, ЕИК *****, произтичащо от Договор за кредит B115486 към него в полза на „С.Г.Г.“ ЕАД, ЕИК *****. Заявлението е подадено от цесионера „С.Г.Г.“ ЕАД, ЕИК *****, чрез пълномощника адвокат Д. П.Ш. от САК. По делото е приложено нотариално заверено пълномощно от Изпълнителния директор на „С.Г.Г.“ ЕАД Ю.Б.Ц. в полза на адвокат Д. П.Ш. от САК като нотариалната заверка е с дата 08.09.2022г. от помощник нотариуса М.Г.. Законът не поставя изискване за нотариална заверка на подписа на подателя на заявлението. В чл.3 ПВ е въведено изискване за нотариална заверка на подписите към подлежащите на вписване актове - в случая договора за цесия. Аргумент в тази насока е разпоредбата на чл.17, ал.2 от ПВ, в която се посочва, че вписването на актовете става по молба, подадена в два еднакви екземпляра, придружена от два екземпляра на документа, на основание на който се иска вписването. Задължението за нотариална заверка по смисъла на чл.3 ПВ се отнася само до подлежащия на вписване акт, а това е договорът за цесия, който, видно от представения препис, е нотариално заверен. В случая съдът намира, че подаденото заявление/молба от пълномощника адвокат Д. П.Ш. от САК е подадена от лице с представителна власт. Представителната власт се удостоверява чрез пълномощно, за което не се изисква да бъде в специфична форма, а е необходимо и достатъчно да бъде обикновено адвокатско пълномощно. Документите са заверени от надлежна страна, а именно адвоката, подал заявлението. Според практика, когато заверката е направена от адвокат, то тя се приравнява на заверката на нотариус, а и лицето, направило тази заверка носи съответната отговорност. СГС намира, че молбата/заявлението за вписване съдържа всички данни съобразно изискването по чл.17, ал.2 от ПВ. Представеният за вписване договор за цесия, както и молбата/заявлението за вписване, имат необходимото съгласно чл.6 ПВ съдържание-налице е индивидуализация на двете дружества, които са страни по сделката, както и описание на недвижимия имот, върху който е учредена ипотека, която е вписана в Служба по вписванията и с която са

обезпечени вземанията срещу „А.****“ ООД, чиито размери също са посочени, които са предмет на договора за цесия.

По тези съображения въззивният съд приема, че обжалваният отказ на съдията по вписванията се явява незаконосъобразен и следва да бъде отменен, като се уважи искането за вписването на договор за цесия с нотариална заверка на подписите. Делото следва да бъде върнато с указание да се извърши поисканото със заявление вх. № 20-00-1041/04.10.2022 г. вписване на договор за цесия с нотариална заверка на подписите.

Водим от гореизложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение от 04.10.2022 г., с което съдия по вписванията при СРС е отказал отбелязване поради липсата на надлежно заверен препис от пълномощно съгласно чл.32 ЗАДВ и поради невъзможност да се установи дали молителят разполага с надлежна представителна власт, вместо което **ПОСТАНОВЯВА:**

ДА СЕ ИЗВЪРШИ поисканото със заявление вх. № 20-00-1041/04.10.2022 г. вписване на договор за цесия с нотариална заверка на подписите по описа на Служба по вписванията-София.

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията при СРС за извършване на необходимите действия по вписването.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____