

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4944

гр. София, 08.12.2021 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-II-A, в закрито заседание на осми декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Мариана Георгиева

Членове: Виолета Йовчева
Димитър Ковачев

като разгледа докладваното от Мариана Георгиева Въззивно частно гражданско дело № 20211100513439 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 577, ал. 1 от ГПК, вр. чл. 32 а от Правилника за вписванията /ПВ/.

С определение от 20.09.2021г. съдия по вписванията при СРС е отказал извършването по молба на “У.” ЕООД на нотариално действие по реда на чл. 569, т. 5 ГПК – вписване на договор за прехвърляне на вземания от 19.08.2021г., сключен между “К. БГ” АД /предишно наименование “С.Г.Г.” ЕАД/ /цедент/ и “У.” ЕООД /цесионер/.

За да постанови отказа си, съдията по вписванията е приел, че подадената молба за вписване не отговаря на изискванията на чл. 3, ал. 1 от ПВ, тъй като същата е в обикновена писмена форма, а не с нотариална заверка на подписите. Като самостоятелно основание за отхвърляне на молбата е посочено и обстоятелството, че в представения договор за цесия не е описан акта /ипотеката/, по който следва да се отбележи процесния акт и да се подреди в съответната книга, чрез посочване на сигнатура на вписване за извършване на действие по отбелязване.

Срещу определението е подадена на 13.10.2021г. частна жалба от “У.” ЕООД с оплакване, че е незаконосъобразно. Частният жалбоподател поддържа, че в Правилника за вписвания /ПВ/ не се съдържа изискване относно формата на молбата за извършване на исканото действие по вписване, отбелязване или заличаване. Изискването по чл. 17 от ПВ за нотариално удостоверяване се отнасяло само до подлежащия на вписване акт

- в случая до сключения договор за цесия. На следващо място, навежда съображения, че договорната ипотека, по която е направено искане за отбелязване, е подробно индивидуализирана в молбата за вписване, както и в подлежащия на вписване акт. По тези съображения се прави искане обжалваният отказ на съдията по вписванията да бъде отменен, а молбата за исканото вписване – уважена.

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

Частната жалба е подадена от легитимирано лице и доколкото е депозирана в рамките на законоустановения срок /отказът е бил съобщен на 12.10.2021г./ и се отнася до подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписвания съгласно чл. 577, ал. 1 ГПК, следва да се приеме, че същата се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е **ОСНОВАТЕЛНА**.

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, основанийето /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 26.03.2012г. на ВКС по гр. дело № 720/2011г., I ГО, определение № 359 от 18.06.2014г. на ВКС по т.дело № 4268/2013г., II ТО, която практика се споделя от настоящият състав, заинтересовано лице 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 ипотека не могат да бъдат противопоставени на актове на трети лица с конкуриращи права.

С приложената молба с вх. № 67692 от 20.09.2021г. /в два екземпляра/ е направено искане за вписване на договор за продажба на вземане от 19.08.2021г. с нотариална заверка на подписите, удостоверени с акт с рег. № 10951/19.08.2021г. на нотариус П.П., рег. № 157 на НК, като заявителят бъде отбелязан като ипотекарен кредитор по договорна ипотека, учредена с нотариален акт № 153, том VIII, рег. № 18237, дело № 1458 от 25.07.2008г. на нотариус В.Б., вписан в СВ при АВ – гр. София, с вх. рег. № 55455, акт № 121, том LIII, дело № 37973 от 2008г., върху подробно индивидуализиран недвижим имот. В молбата е посочено, че е извършена промяна на кредитора на основание предходен договор за продажба на вземане /цесия/ от 27.03.2020г., по силата на който “С.Г.Г.” ЕАД /предишно наименование на “К. БГ” АД/ е придобило вземането от първоначалния кредитор “ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД. В молбата за вписване са посочени длъжникът и размерът на сумата, за която е вписана договорната ипотека. Към заявлението са приложени два броя нотариално заверени преписи от договор за прехвърляне на вземане от 19.08.2021г.; нотариален акт за учредяване на договорна

ипотека върху недвижим имот № 153, том VIII, рег. № 18237, дело № 1458 от 25.07.2008г. на нотариус В.Б., вписан в СВ при АВ – гр. София, с вх. рег. № 55455, акт № 121, том LIII, дело № 37973 от 2008г., с който кредитополучателят В.Т.В. е учредила в полза на кредитодателя “ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД договорна ипотека върху конкретно посочени недвижими имоти за обезпечаване на отпуснатия кредит; вписан в СВ – гр. София договор за прехвърляне на вземания /цесия/ от 27.03.2020г. и квитанция за платена държавна такса. Молбата за вписване е подадена в два екземпляра.

В разглеждания случай представеният от молителя документ, обективиращ правната сделка за промяна с обезпеченото вземане - договор за продажба на вземания от 19.08.2021г., сключен между “К. БГ” АД /предишно наименование “С.Г.Г.” ЕАД/ /като цедент/ и “У.” ЕООД /като цесионер/, е с нотариална заверка на подписите с рег. № 10951/19.08.2021г. на нотариус П.П., рег. № 157 на НК. Самият договор за цесия съдържа данни за длъжника, основанието за възникване на вземанията, вида и размера на вземанията, вида на обезпечението върху вземането – ипотека върху подробно индивидуализирани недвижими имоти. Към заявлението за вписване е представен и договор за продажба на вземане /цесия/ от 27.03.2020г., по силата на който “С.Г.Г.” ЕАД /предишно наименование на “К. БГ” АД/ е придобило вземането от първоначалния кредитор “ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД. Този договор за цесия е вписан в СВ при АВ – гр. София, видно от извършеното върху документа удостоверяване на това действие.

В образуваното по молба по чл. 17 ПВ 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 актът подлежи на вписване и дали са изпълнени изискванията за неговите форма и съдържание. Законодателят не е предвидил правомощия на съдията по вписванията да проверява материално - правните предпоставки на акта, чието вписване се иска, като те се проверяват само в изрично предвидени случаи /в този смисъл дадените задължителни указания за тълкуване на закона, съдържащи се в Тълкувателно решение № 7/25.04.2013г. по тълкувателно дело № 7/2012г. на ОСГТК на ВКС /.

В случая представеният за вписване договор за цесия от 19.08.2021г. с

нотариална заверка на подписите е акт подлежащ на вписване по аргумент от чл. 17, ал. 1,б. “а” от ПВ.

Законът не поставя изискване за нотариална заверка на подписа на подателя на молбата, респ. на заявлението на молителя. 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. Липсва обаче задължение на молителя да завери нотариално и придружаващата документа за вписване молба. 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.

Противно на доводите на съдията по вписванията настоящият съдебен състав счита, че молбата за вписване съдържа всички данни съобразно изискването по чл. 17, ал. 2 от ПВ, а именно: данните, посочени в чл. 6, ал. 1, буква “а” от ПВ на молителя, основанието (документа) за вписването, размера на сумата, както и тома и на ипотечната книга, в която е вписан договорът за ипотека, върху които ще се направи вписването.

Представеният за вписване договор за цесия, както и молбата 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 В.Т.В. /чиито размери също са посочени/, които са предмет на договора за цесия. В заявлението за вписване е посочена сигнатурата на вписаната ипотека и достатъчно индивидуализиращи белези на акта, поради което този довод не може да бъде възприет като основание за отказ за вписване на сключения договор за цесия. Следва да бъде изрично посочено, че изискванията относно задължителните реквизити по чл. 17, ал. 2 от ПВ, се отнасят не до подлежащия на вписване акт /в случая – договор за цесия/, а касаят съдържанието на молбата за вписване. В този смисъл съдията по вписванията не дължи проверка относно обстоятелството дали в договора за цесия е посочен том и страница на ипотечната книга, в която е вписан

договорът за ипотека. Отказът за вписване, обоснован с неспазване на изискванията по чл. 17, ал. 2 от ПВ в съдържанието на подлежащия на вписване акт, е неправилен и следва да се отмени.

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.

По аргумент за противното от чл. 32а, ал. 2 ПВ и предвид т. 6 от Тълкувателно решение № 1 от 17.07.2001 г. на ОСГК на ВКС настоящето определение не може да бъде обжалвано по касационен ред.

Така мотивиран, Софийският градски съд,

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение № 1593 от 20.09.2021г. на съдия по вписванията при СРС, с което е отказано извършването на нотариално действие по реда на чл. 569, т. 5 ГПК - вписване на договор за продажба на вземания от 19.08.2021г., с нотариална заверка на подписите, сключен между "К. БГ" АД /предишно наименование "С.Г.Г." ЕАД/ и "У." ЕООД, вземането по който е обезпечено с ипотека, по молба с вх. № 67692 от 20.09.2021г.

ДА СЕ ВПИШЕ договор за прехвърляне на вземане /цесия/ от 19.08.2021г., сключен между "К. БГ" АД /предишно наименование "С.Г.Г." ЕАД/ /като цедент/ и "У." ЕООД /като цесионер/, с нотариална заверка на подписите на страните, с рег. № 10951/19.08.2021г. на нотариус П.П., рег. № 157 на НК, с предмет - вземания, възникнали в полза на "ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ" АД срещу В.Т.В. по договор за кредит за покупка на недвижим имот № HL35185 от 17.07.2008г., вземанията по който са били прехвърлени от кредитодателя в полза на "К. БГ" АД с договор за цесия от 27.03.2020г. с нотариална заверка на подписите, които вземания са обезпечени с договорна ипотека на недвижим имот, учредена с нотариален акт № 153, том VIII, рег. № 18237, дело № 1458 от 25.07.2008г. на нотариус В.Б., вписан в СВ при АВ – гр. София, с вх. рег. № 55455, акт № 121, том LIII, дело № 37973 от 2008г.

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията при СРС за извършване на

исканото с молбата с вх. № 67692 от 20.09.2021г. на “У.” ЕООД вписване по чл. 17, ал. 1, б. “а” от ПВ.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____