

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 13225

гр. София, 21.12.2022 г.

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-II-Г**, в закрито заседание на двадесет и първи декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Татяна Димитрова

Членове: Михаил Ал. Малчев  
Божидар Ив. Стаевски

като разгледа докладваното от Михаил Ал. Малчев Въззивно частно гражданско дело № 20221100513163 по описа за 2022 година

Производство е по реда на чл. 274, ал. 1 ГПК във връзка с чл. 577 ГПК и чл. 32а от Правилник за вписванията.

Образувано е по частна жалба от 09.12.2022 г., подадена от „К. БГ“ АД, ЕИК: \*\*\*\*\* против определение № 1897/30.11.2022 г. на съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е отказано заличаването на вписана в СВ договорна ипотека, учредена със следния акт: нотариален акт № 44, том III, рег. № 09132, дело № \*\*\*\*\*0/2010 г., по описа на нотариус В.Б., рег. № 302 от НК, вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 23942/09.06.2010 г., акт № 9, том XIV, дело № 13812/2010 г., подновена със заявление за подновяване на договорна ипотека с вх. рег. № 17102/31.03.2020 г., том № 15, акт 28.

В жалбата се излагат подробни съображения за неправилност на постановения отказ и необоснованост на правните изводи на съдията по вписвания. Посочва, че със заявление с вх. рег. № 90597 от дата 30.11.2022 г.

на Службата по вписванията – София, жалбоподателят е направил искане за заличаване на ипотека върху недвижим имот- гараж № 19, който е придобил в производство, проведено по реда на чл. 718 ТЗ от назначения синдик на несъстоятелното дружество „Г.Б.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*- в несъстоятелност. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 150, том II, рег. № 3136, дело № 5306/2022 г. по регистъра на Нотариус И.Н. рег. № \*\*\*\*\* по РНК, с район на действие РС-София, вписан в СВ - София с вх. рег. № 16242/16.03.2022 г., акт №158, том XXXVIII, дело №11835/2022 г. имотът е придобит от „К. БГ“ АД, като продажната цена е заплатена чрез прихващане с изискуеми и ликвидни вземания на купувача спрямо несъстоятелния длъжник. Към заявлението са били приложени всички изискуеми документи - заверен нотариален акт за учредяване на ипотека, заверена молба за подновяването на ипотека, заверен нотариален акт за проведената продажба по чл.

718 ТЗ, удостоверение от синдика по чл. 19, ал. 2 от ПВ - 2 бр. оригинали. Формулирано е искане за отмяна на отказа на съдията на вписванията и преписката да бъде върната за продължаване на действията.

С обжалваното определение съдията по вписванията е постановил отказ, като съображенията за това били, че единствено съдебният изпълнител е органът, който снабдява купувача с удостоверение по смисъла на чл. 19, ал. 2 ПВ, като в този смисъл била и разпоредбата и на чл.175 ЗЗД. В цитираните разпоредби синдикът не е посочен като орган, който да има правомощията да издава удостоверение за заличаване на ипотека.

*Настоящият съдебен състав, като взе предвид постъпилата частна жалба и материалите по делото, намира следното от фактическа и правна страна:*

Жалбата е подадена в срок, от надлежна страна и срещу подлежащ на обжалване акт на съдията по вписванията при СРС, поради което същата е допустима.

Жалбата е основателна.

От приложените към делото доказателства се установява, че на 30.11.2022 г. жалбоподателят е подал в Службата по вписванията – София заявление с вх. рег. № 90597/30.11.2022 г. за заличаване на следната ипотека, учредена с нотариален акт № 44, том III, рег. № 09132, дело № \*\*\*\*\*0/2010 г., по описа на нотариус В.Б., рег. № 302 от НК, вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 23942/09.06.2010 г., акт № 9, том XIV, дело № 13812/2010 г., подновена със заявление за подновяване на договорна ипотека с вх. рег. № 17102/31.03.2020 г., том № 15, акт 28. Към заявлението са били приложени - заверен нотариален акт за учредяване на ипотека, заверена молба за подновяването на ипотека, заверен нотариален акт за проведената продажба по чл. 718 ТЗ, удостоверение от синдика по чл. 19, ал. 2 от ПВ - 2 бр. оригинали. Към заявлението са представени доказателства и за платена държавна такса.

С определение от 30.11.2022 г. съдията по вписванията е постановил отказ, като съображенията му за това са били, че удостоверение от синдик не обосновава предпоставките по чл. 19, ал. 2 ПВ, а именно, че купувачът не е поел ипотека по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 ЗЗД. Останалите съображения на съдията по вписванията са почти абсурдни от правна гледна точка, поради което е излишно да бъдат преповтаряни. Например ако съдията по вписванията се беше запознал с чл. 718, ал. 1 – ал. 5 ТЗ, можеше да установи, че петте алинеи се отнасят именно до възможна продажба на вещи от масата на несъстоятелността чрез пряко договаря. Именно в тази насока са удостоверения от синдика по чл. 19, ал. 2 ПВ и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот по реда на чл. 718 ТЗ, вписан в СВ - София с вх. рег. № 16242/16.03.2022 г., акт №158, том XXXVIII, дело №11835/2022 г., съгласно който гараж № 19 е придобит от „К. БГ“ АД, като продажната цена е заплатена чрез прихващане с изискуеми и ликвидни вземания на купувача спрямо несъстоятелния длъжник.

Съгласно разпоредбата на чл. 32а, ал. 1 във връзка с чл. 32б ПВ, в случай че записаният във входящия регистър акт не отговаря на изискванията на закона или е

неподлежащ на вписване, съдията по вписванията се произнася с определение за отказ. Съгласно т. 6 от ТР № 7/25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32 а, ал. 1 от Правилника за вписванията 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 Правилника за вписванията съдържание. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон. Съдията по вписванията не може да проверява редовността на акт, който изхожда от съда или чието вписване е наредено от съда. Съгласно чл. 717л, ал. 4 ТЗ продажбата, извършена по реда на Глава 46 от ТЗ, има последиците на продажба при принудително изпълнение по реда на ГПК.

Съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 2 ПВ заличаването на ипотека върху недвижим имот, продаден на публична продажба, се извършва по молба на купувача на недвижимия имот. Към молбата за заличаване на ипотека купувачът представя влязло в сила и вписано в книгите за вписванията постановление за възлагане на недвижимия имот и удостоверение, издадено от съдебния изпълнител, че купувачът не е поел ипотека по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 ЗЗД. Това изискване е приложимо и в случаите, когато молителят сезира съдията по вписванията с искане за заличаване на ипотека върху имот, придобит по реда на чл. 718 ТЗ

Към заявлението за заличаване на ипотека са представени удостоверение от синдика на „Г.Б.“ ООД - в несъстоятелност и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот по реда на чл. 718 ТЗ, вписан в СВ - София с вх. рег. № 16242/16.03.2022 г., акт №158, том XXXVIII, дело №11835/2022 г. Неправилен е изводът на съдията по вписванията, че към молбата за заличаване на ипотека следва да бъде представено удостоверение от съда по несъстоятелността, в което да са удостоверени предпоставките по чл. 19, ал. 2 ПВ. Съдът намира, че към заявлението за заличаване на ипотека следва да бъде представено именно удостоверение от синдика, който е провел продажбата чрез пряко договаряне, тъй като той е лицето, което изпълнява функциите на съдебен изпълнител. След като е представено удостоверение от синдика няма причина съдията по вписванията да отказва поисканото заличаване на това основание.

**Съгласно константната съдебна практика продажбата на имущество от масата на несъстоятелността, осъществена от синдика по реда на Глава 46 – „Осребряване на имущество“ посредством търг с тайно или явно наддаване по реда на чл. 717а-чл.717н ТЗ или чрез пряко договаряне по реда на чл. 718 ТЗ, има последиците на продажба при принудително изпълнение, реализирано по реда на ГПК.** В този смисъл е и изричната препращаща разпоредба на чл. 717л, ал. 4 ТЗ, касаеща всички продажби по реда на Гл. 46 ТЗ. Следователно, спрямо същите намира приложение и нормата на чл. 175 ЗЗД, уреждаща последиците на публичната продажба по отношение на ипотеките и вещните права, учредени след първата ипотека, както и тази на чл. 19, ал. 2 ПВ, сочеща документите, които следва да бъдат представени от купувача към искането му за заличаване на вписаната ипотека върху

закупения от него имот.

Предвид изложеното, следва да се приеме, че поисканото заличаване със заявление с вх. рег. № 90597 от дата 30.11.2022 г. следва да бъде извършено. Ето защо, отказът на съдията по вписванията да заличи ипотека следва да се отмени като незаконосъобразен и вместо това да се разпорежи вписването му.

Водим от горното и на основание чл. 577 ГПК, във връзка с чл. 32б от ПВ, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ОТМЕНЯ определение № 1897/30.11.2022 г. на съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е отказано заличаването на вписана в СВ договорна ипотека, учредена със следния акт: нотариален акт № 44, том III, рег. № 09132, дело № \*\*\*\*\*0/2010 г., по описа на нотариус В.Б., рег. № 302 от НК, вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 23942/09.06.2010 г., акт № 9, том XIV, дело № 13812/2010 г., подновена със заявление за подновяване на договорна ипотека с вх. рег. № 17102/31.03.2020 г., том № 15, акт 28, като незаконосъобразно и вместо което постановява:

ДА СЕ ВПИШЕ на основание чл. 19, ал. 2 от Правилника по вписванията и по искане на „К. БГ“ АД, ЕИК: \*\*\*\*\* обективирано в заявление с вх. рег. № 90597/30.11.2022 г. в регистъра на Службата по вписванията при Софийски районен съд, ЗАЛИЧАВАНЕ на договорната ипотека, учредена с нотариален акт № 44, том III, рег. № 09132, дело № \*\*\*\*\*0/2010 г., по описа на нотариус В.Б., рег. № 302 от НК, вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 23942/09.06.2010 г., акт № 9, том XIV, дело № 13812/2010 г., подновена със заявление за подновяване на договорна ипотека с вх. рег. № 17102/31.03.2020 г., том № 15, акт 28, по отношение на описания в заявлението недвижим имот.

ВРЪЩА преписката по определението за отказ на съдията по вписванията при Софийски районен съд за извършване на заличаването.

Определението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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