

Нотариални действия

ипотеките върху продаден на публична продан ипотекан имот се заличават по искане на всеки заинтересован на основание чл.175, ал. 1 ЗЗД от съдията по вписванията. Защитата срещу отказа на съдията по вписванията е чрез обжалване на този отказ, а не по пътя на искомото производство – било чрез иск с правно основание чл. 97, ал. 1 ГПК (отм.) във връзка с чл. 175, ал. 1 ЗЗД за признаване за установено, че в резултат на проведената публична продан учредената върху процесния недвижим имот договорна ипотека е заличена, който е недопустим поради липса на правен интерес при наличие на изричната норма на

чл. 175, ал. 1 ЗЗД, било чрез иск с правно основание чл. 179, ал. 1 ЗЗД за заличаване на тези ипотеките, който е недопустим поради липсата на правомощие на съда да извършва действия, които са предоставени в правомощията на друг орган – съдията по вписванията.

Чл. 175, ал. 1 ЗЗД

Чл. 179, ал. 1 ЗЗД

Определение № 49 от 1 февруари 2010 г. по гражд. д. № 13/2010 г., II г.о. на ВКС

Производството е по чл. 274, ал. 3, т. 2 ГПК.

Образувано е по частна касационна жалба, подадена от „П.“ АД – гр. С. против Определение № 513/20.2009 г. на Д. окръжен съд, постановено по гражд. д. № 870/2009 г. по описа на същия съд, с което е оставено в сила Определение № 157/30.09.2009 г. на съдията по вписванията при Райония съд – гр. Д.

В изложението си, приложено към частната касационна жалба, касаторът заявява, че съдът се е произнесъл по про-

Нотариални действия

цесуалноправен въпрос, свързан с процесуалните правила, уреждащи реда за заличаване на вписана възбрана, относно прилагането на разпоредбата на чл. 31 от П. за вписванията и съответно приложението на специалните правила, предвидени в чл. 175 ЗЗД, решаван противоречиво от съдилищата, основания за допускане на касационно обжалване, съгласно чл. 280, ал. 1, т. 2 ГПК. В подкрепа на изложеното, касаторът се позовава на О. по ч. гражд. г. № 2316/2316/2007 г. по описа на ВОС, с което се приема, че за да бъде заличена вписана ипотeka, съответно наложена възбрана, при публична продан на имота, е необходимо да бъдат представени доказателства съответно за извършената продажба, а именно влязло в законна сила постановление за възлагане на имота, както и доказателство, че не е постигнато съгласие между купувача и ипотекарния кредитор ипотеката да запази действието си.

С мотивите си въззивният съд е посочил, че с Определение № 157 от 30.09.2009 г. на съдията по вписванията при Районния съд – гр. Д. е отказано

по искане на „П.“ АД – гр. С. да бъде заличена вписаната пог № 7*, т. II, вх. рег. № 1* от 11.07.2007 г. на СВ – гр. Д. възбрана върху 1/2 идеална част от недвижим имот, наложена от Районната прокуратура – гр. Д. по дознание № 148/2006 г. по описа на същата. Съгът се е позовал на разпоредбата на чл. 31 от Правилника за вписванията, съгласно която вписването на възбраните се заличава по писмено нареждане на учредението или длъжностното лице, което е наложило възбраната, или пред което е представена гаранцията или обезпечението, в случая молителят – „П.“ АД – София директно е поускала от съдията по вписванията да извърши заличаване на наложената като обезпечение възбрана.

Касационният съд намира, с оглед направените доводи от касатора и произнасянето на съда по процесуалноправния въпрос, съобразно изложеното в обжалваното определение, че е налице хипотезата на чл. 280, ал. 1, т. 2 ГПК за допускане на касационно обжалване на това основание.

В частната касационна жалба се правят оплаквания,

Нотариални действия

че постановеното определение е неправилно, незаконосъобразно и необосновано и се иска неговата отмяна.

В жалбата си касаторът посочва, че е сезирал съдията по вписванията при Районния съд – гр. Д., с молба за заличаване, в качеството си на заинтересовано лице – приобретател на имота, за което е представено постановление за възлагане на недвижим имот от 01.08.2008 г. на частен съдебен изпълнител рег. № 7* в КЧСИ Л. Т. с район на действие Д. окръжен съд, по изп. г. № 2* по описа на същия, влязло в законна сила на 21.08.2008 г., съответно вписано в книгата за вписвания с рег. № 1*, том XXVIII, вх. рег. № 1* от 26.08.2008 г., на имота, описан в същото, който имот е бил ипотеккиран в полза на възискателя „П“ АД, която се явява ипотекарен кредитор, а имотът е собственост на ипотекарните длъжници Г. Д. В. и Т. Й. Ч., като тази ипотека е първа по ред вещна тежест и е вписана с акт № 3*, т. **, дело № 4*, вх. рег. № 9* от 26.01.2007 г. в АВ – гр. Д. В писмо изх. № 13* от 03.10.2008 г.

на ЧСИ Л. Т. до Районната прокуратура – гр. Д., приложено към молбата, е посочено, че от справка, извършена в АВ

Д. относно вещните тежести върху възбранения имот, върху 1/2 идеална част от апартамента – собственост на ипотекарния длъжник Г. Д. В., след учредяване на ипотека в полза на банката, е наложена възбрана върху 1/2 идеална част от имота от Районната прокуратура – гр. Д., вписана под № 7*, т. II, вх. рег. № 10* от 11.07.2007 г. в СВ гр. Д., за което с предишно писмо № 10696/08.07.2008 г. на ЧСИ Л. Т. прокуратурата е убедомена в качеството си на присъединен възискател по смисъла на чл. 459 ГПК за образуването изпълнително производство и насрочената публична продан на имота, с молба за конкретизиране на размера на обезпечената с възбраната сума и с оглед включването ѝ при разпределението, в отговор на което Районната прокуратура – гр. Д. съобщава, че възбраната е наложена „за обезпечение на предвидената в чл. 212, ал. 7 НК конфискация и не е за определена дължима някому сума“. Със същото

Нотариални действия

писмо от 03.10.2008 г. ЧСИ е уведолил също така Районната прокуратура – гр. Д., че имотът, по силата на влязло в законна сила на 21.08.2008 г. постановление за възлагане на недвижим имот, е възложен на ипотекарния кредитор „П“ АД, което е било представено заедно с молбата за заличаване възбраната до съдията по вписванията, предвид погасяването и с извършването на публичната продан.

Съгласно разпоредбата на чл. 175 ЗЗД с извършването на публичната продан на имота, което е налице в настоящия случай по отношение на описания в горепосоченото постановление за възлагане имот, всички ипотекки върху него, както и всички вещни права, учредени след първата ипотекка, се погасяват, като ипотекарните кредитори имат право на предпочитателно удовлетворение по реда на ипотеките си. При така осъществената публична продан на имота, същият е възложен на ипотекарния кредитор и вискател по цитираното изпълнително дело – „П“ АД, чиято е първата поред вписвана ипотекка върху имота. Не-

правилно и незаконосъобразно съдията по вписванията при РС – гр. Д. е отказал заличаването на вписаната впоследствие възбрана върху 1/2 идеална част от имота, позовавайки се на процесуалния ред, предвиден в чл. 19, ал. 2 от Правилника за вписванията, защото в настоящия случай по силата на горепосочената разпоредба на ЗЗД се погасяват с извършването на публичната продан и при наличие на така установеното приключване на същото с влизане в сила на постановлението за възлагане на имота, заедно с молбата-искане за заличаване на вписаната впоследствие възбрана върху 1/2 идеална част от имота. Последният е следвало да извърши действията по заличаване на същата, поради което следва да се отмени обжалваното определение, с което се потвърждава отказа на съдията по вписванията при РС – Д. Т. Г. от 30.09.2009 г., даден с определение № 157/30.09.2009 г., а преписката да се върне на съдията по вписванията за извършване на исканото действие.