

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 30

гр. Перник, 11.01.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПЕТЪР В. БОСНЕШКИ

Членове: МИХАИЛ АЛ. МАЛЧЕВ  
МАРИЯ В. МИЛУШЕВА

като разгледа докладваното от МАРИЯ В. МИЛУШЕВА Въззивно частно гражданско дело № 20211700500712 по описа за 2021 година

Постъпила е частна жалба от Б. М. К. – нотариус с действие РС – Р., вписан в регистъра на Нотариалната камара на РБ под № \*\*\*, с адрес: \*\*\*, с която се обжалва Определение № 25 от 04.11.2021г. на съдия по вписванията при Районен съд – гр. Р..

С обжалвания акт на съдия по вписванията при Районен съд – гр. Р. е отказано вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, постъпил с молба за вписване с вх. № \*\*\*г. по описа на Служба по вписванията при РС – Р.. За да постанови обжалвания отказ, съдията по вписванията към РРС е приел, че вписване на процесния нотариален акт не следва да бъде извършено, доколкото е налице съществено несъответствие между индивидуализиращите белези на имота, предмет на нотариалния акт и данните, отразени в приложенияте по делото данъчна оценка и скици. Приел е, че липсват доказателства, които да сочат, че описаните недвижими имоти изобщо са декларирани, поради което е приел, че не е изпълнено изискването на чл. 264 ал. 1 от ДОПК, предвид липсата на удостоверяване от данъчния орган на публични държавни и общински задължения за прехвърлителя за имотите, предмет на сделката. Тези обстоятелства намира за основание за отказ от вписване, според приетото в т. 6 от ТР № 7 от 25.04.2013г. по ТД № 7/2012г. на ОСГТК на ВКС.

Недоволен от постановения отказ, частния жалбоподател го обжалва с доводи за неговата неправилност. Сочи, че от представените с частната жалба нотариални актове, страните по отказания за вписване нотариален акт за съсобственици на УПИ парцел \*\*\* в квартал \*\* с площ по скица от 874 квадратни метра, при части на собствеността: за продавача  $\frac{1}{4}$  и за купувача  $\frac{3}{4}$  и на жилищната сграда в него при равни части, така както този имот е описан в приложената данъчна оценка (като УПИ \*\*, планоснимачен номер \*\*\*, квартал \*\* по плана от 1974г.) с площ от 437 кв. м. – площта на половината от този парцел, така както е собственост на страните по приложения НА № \*\*\*, том \*\*\*, ре № \*\*\*, дело № 524 от 2018г. – титул за собственост на продавача, като другата половина от същия парцел е собственост само на купувача.

Сочи се, че същия този недвижим имот – парцел \*\*, в квартал \*\* (\*\*\*) със заповед № \*\*\*г. на Кмета на Община \*\*\* (приложена по сделката) е разделен на процесните два урегулирани поземлени имоти, представляващи парцел \*\*\* и парцел \*\*\*, с което се доказва идентичността на тези имоти един с друг – стария парцел \*\*\* с образуваните от него парцел \*\*\* и парцел \*\*\* поради което приложената данъчна оценка на стария парцел важи и за процесните два, които са образувани от него. С тези съображения се иска отмяна на обжалвания отказ и връщане на преписката на Съдия по вписвания при Районен съд – гр. Р. със задължителни указания за вписване на процесния нотариален акт.

Частната жалба е процесуално допустима, предвид депозирането ѝ от надлежна страна и в преклузивния срок по чл. 538 ал. 1 ГПК. Разгледана по същество, същата се явява основателна.

*Съдът, след като се запозна с жалбата и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:*

С молба с вх. № 2423/04.11.2021г. на нотариус Б.К. е поискано вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № \*\*\* том \*\*, рег.№ \*\*\*, дело № 1090 от 2021г. на нотариус Б.К.. С Определение № 25 от 04.11.2021г. на Съдия по вписванията при Районен съд – гр. Р. е отказано вписването на представения нотариален акт с мотив, че между недвижимите имоти, фигуриращи в представените с молбата данъчна оценка и скици, и тези, описани в нотариалният акт, чието вписване се иска, е налице съществено несъответствие между индивидуализиращите белези на имотите. Следователно, не може да се изведе несъмнен извод относно наличието или липсата на непогасени данъчни задължения за имота.

*При така установеното от фактическа страна, Пернишкия окръжен съд прави следните правни изводи:*

Съгласно чл.4, б. „а“ от Правилника за вписванията подлежат на вписване всички актове, с които се прехвърля правото на собственост (продажба, дарение, замяна, даване вместо изпълнение, отчуждаване срещу задължение за гледане и хранене и др.) или с които се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право (право на ползване, собственост върху постройка и др.) върху недвижими имоти, както и актове, с които се признават такива права (констативни нотариални актове, актове, които имат силата на констативни нотариални актове, актовете за държавна собственост, актовете за общинска собственост и други, изрично предвидени в закон). Т. е. безспорно приложеният нотариален акт е от категорията актове, подлежащи на вписване.

Производството по вписване е формално, едностранно и охранително, като основанията за отказ да бъде извършено вписване са изрично изброени в разпоредбата на чл. 32а от Правилника за вписвания, от който съдията по вписванията се ръководи при осъществяването на своята дейност. Отказ за вписване е допустим тогава, когато записаният във входящия регистър акт не отговоря на изискванията на закона и когато същият не подлежи на вписване.

Съдията по вписванията може да осъществява контрол върху подлежащия на вписване акт само в рамките, установени от Правилника за вписванията, който нормативен акт определя рамките на неговите правомощия. Според разпоредбата на чл. 32а от ПВ, съдията по вписванията се произнася с определение за отказ, когато

представеният за вписване акт не отговаря на изискванията на закона или не е акт, подлежащ на вписване. В този смисъл, когато се представи акт за вписване в нотариалните книги, съдията по вписванията може да откаже исканото вписване при наличието на следните предпоставки: 1/ ако актът не подлежи на вписване - чл. 4 от ПВ; 2/ ако актът не е съставен съобразно изискванията за форма, предвидени в закона и ПВ - официален документ или частен документ във формата на нотариален акт или с нотариална заверка на подписите; 3/ ако актът няма необходимото съдържание - индивидуализация на страните и на имота (ако се отнася до конкретен имот) - чл. 6 от ПВ; 4/ ако не е представена скица - копие от кадастралната карта, когато конкретният имот се намира в район с одобрена кадастрална карта - чл. 6, ал.3 от ПВ; 5/ ако не е внесена необходимата такса за вписването (когато такава се дължи) и 6/ ако не са представени доказателства за изпълнението на изискванията на чл. 264 от ДОПК (освен при вписването и отбелязването на съдебно решение). На друго основание, вписване в нотариалните книги не може да бъде отказано.

В разглеждания случай няма съмнение, че вписването на нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот е изрично предвидено в чл. 4, б."а" от ПВ, както и че същият е изготвен в предвидената от закона форма. Спорният момент е дали с представените с молбата удостоверение за данъчна оценка и скици е изпълнено изискването на чл. 264 ал. 1 ГПК.

Съгласно разпоредбата на чл. 264, ал. 1 от ДОПК „прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска след представяне на писмена декларация от прехвърлителя или учредителя, съответно ипотекарния длъжник или залогодателя, че няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. Наличието или липсата на непогасени данъчни задължения за имота се удостоверява в данъчната оценка”.

Изискването на чл. 264, ал. 1, изр. 1 ДОПК е императивно – прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти, се допуска след представяне на писмена декларация от прехвърлителя, че няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. За представяне на декларацията по образец /ал. 3/ съдията по вписванията следи служебно, с оглед и предвидената в чл. 265 ДОПК солидарна отговорност за задълженията на прехвърлителя. Съдържанието на декларацията изисква изявление на прехвърлителя за липса на задължения към годината, в която се осъществява разпореждането. Съгласно разясненията, дадени в т. 6 на ТР № 7/2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, проверката на съдията по вписванията се ограничава до валидността на заявления за вписване акт и отказът не може да бъде постановен на формално основание.

В случая съдията по вписванията е приел, че издаденото удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ относно процесния недвижим имот не установява дали прехвърлителя има непогасени данъчни задължения за имота, предвид съществените различия в индивидуализиращите белези на имота, предмет на нотариалния акт, представен за вписване и този, описан в Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал. 1 от ДОПК с вх. № \*\*\*г. и

представените скица № \*\*\*г. и скица № \*\*\*г.

Удостоверението за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК е акт, свързан с изповядване на сделка пред нотариуса и отразява вече определената данъчна оценка на деклариран недвижим имот и задължението за данък върху недвижимия имот, ако същият не е платен към датата на издаване на удостоверение. Това е удостоверение, а не е акт установяващ размера на данъчната оценка и данъчното задължение - данък недвижими имоти за съответната година по реда на ЗМДТ. По арг. от чл. 264, ал. 1 от ДОПК и чл. 6, ал. 1, буква "г" от Правилника за вписванията, представянето на удостоверение за данъчна оценка от продавача е условие за изповядване на сделката – да удостовери, че прехвърлителя няма непогасени задължения, и е изискване за нейното вписване. Съгласно чл. 3, ал. 1 от Приложение 2, данъчната оценка се определя от служителите на общинската администрация по местонахождение на имота в 2-седмичен срок от подаване на искане по образец. Удостоверение за данъчна оценка се издава за целите на облагането с данък върху наследствата и данък при придобиване на имуществата, за определяне на държавните и нотариалните такси в производствата по Гражданския процесуален кодекс и в други предвидени от закона случаи.

Представеното с частната жалба копие на Нотариален акт за дарение на недвижими имоти № \*\*\*, том. \*\*\*, рег. № \*\*\*, дело № 524 от 2018г. установява, че на \*\*\*г. прехвърлителят по нотариалния акт, чието вписване е отказано – Е. С. М. е придобил заедно със Р. Л. Т. ½ идеална част от недвижимия имот, описан в представеното по делото удостоверение за данъчна оценка. Останалата ½ от недвижимия имот, описан в удостоверението за данъчна оценка е придобито на \*\*\*г. от Р. Л. То., за което свидетелства представеното с частната жалба копие на Нотариален акт за покупко-продажба № \*\*\* том. \*\*, рег. № \*\*\* дело № 323 от 2018г. на нотариус Б.К..

От представената по делото Заповед № \*\*\*г. на Кмета на Община Р. се установява, че е одобрен проект за изменение на ПУП – ПР на УПИ \*\*\*, кв. \*\* по кадастралния и регулационен план на \*\*\*, като с плана за регулация УПИ \*\*\*, кв. \*\* се разделя на два нови урегулирани поземлени имоти – УПИ \*\*\* и УПИ \*\*\*, кв. \*\*.

Представените по делото скица № \*\*\*г. и скица № \*\*\*г. касаят именно новообразуваните урегулирани поземлени имоти, които са и предмет на възмездната сделка, предмет на Нотариален акт №\*\*\*, том \*\*, рег. № \*\*\*, дело № 1090 от 2021г. на нотариус Б.К..

Предвид обсъдените по-горе писмени доказателства и установените с тях обстоятелства, то релевантно се явява представената с молбата за вписване Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал. 1 от ДОПК с вх. № \*\*\*г., доколкото същото установява липсата на непогасени данъчни задължения за имота от страна на прехвърлителя по сделката – Е. С. М., независимо, че удостоверението е издадено на името на Р. Л. Т..

При тези доводи постановленият отказ се приема за незаконосъобразен и следва да бъде отменен, а преписката върната на Съдия по вписванията при Р. районен съд със задължителни указания за извършване вписване на посочения по-горе нотариален акт.

**Мотивиран от изложеното и на осн. чл. 577, ал. 1 и чл. 278 от ГПК, Пернишкият окръжен съд**

## ОПРЕДЕЛИ:

**ОТМЕНЯ** определение № 25/04.11.2021г., постановено от И. С. - Съдия по вписванията към Районен съд – гр. Р..

**ВРЪЩА** преписката на Съдията по вписванията при Районен съд – гр. Р. с указания за извършване вписване на нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти № \*\*\*, том \*\*, рег. № \*\*\*, дело № 1090 от 04.11.2021г. на нотариус Б. М. К., с район на действие РС – Р., вписан в регистъра на Нотариалната камара на РБ под № \*\*\*.

Определението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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