

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 11774

гр. София, 18.11.2022 г.

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

Председател: Венета Цветкова

Членове: Валерия Братоева  
Атанас Маджев

като разгледа докладваното от Атанас Маджев Въззивно частно гражданско дело № 20221100512080 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 274 и сл. вр. чл. 577 ГПК и чл. 32а ПВ.**

Образувано е по частна жалба с вх. рег. № 18-00-136/11.11.2022 г. подадена от нотариус – В. Л. Б., с рег. № 259 на НК, и район на действие - РС- София, като е атакуван отказ на съдия по вписванията при СРС, обективиран в определение от 28.10.2022 г. за извършване вписването на акт постъпил по молба с вх. № 80699/28.10.2022 г.

Жалбоподателят поддържа, че отказът е незаконосъобразен, защото същият постановен при противоречие с процесуалния закон, неправилен е, и е необоснован, а това налага отмяната му, съответно вписване на приложения с молба с вх. № 80699/28.10.2022 г. нотариален акт за поправка. В жалбата си нотариусът се е спрял подробно по всеки един извод на съдията по вписвания направен в обжалвания негативен охранителен акт, като е изтъкнал съображения за тяхната неправилност. Посочил е, че нотариалния акт за поправка на нотариален акт е акт подлежащ на вписване, тъй като е измежду изрично предвидените в закона случай – аргумент от чл. 28, ал. 2 ЗЗД, във връзка с чл. 18 ЗЗД. Отделно от това формата за действителност на сделката с недвижим имот /продажба/ е спазена изцяло, като наред с това са изпълнени всички изисквания за провеждане на нотариалното производство по издаването на акта, които са уредени в процесуалните норми на чл. 571, 578, 579 и 580 ГПК. На следващо място е изтъкнато, че производство по поправка на нотариален акт е напълно допустимо според правилата на ГПК процесуално действие, като това се прави в хипотези на очевидни пропуски в предмета, грешки или непълноти в описанието, грешки в цифри и изписването на думи, стига поправката да не води до промяна в изразената от страните воля. Отбелязва се, че всички приложения към преписката

доказателства недвусмислено установяват, че продавача по договора за продажба е собственик на 4/6 идеални части от недвижимия имот, като волята и на двете страни по сделката е била да се прехвърлят именно тези идеални части. В тази посока е и стойността на заплатените данъци и такси дължими по повод изповядването на сделката, които са изчислени въз основа на стойността на 4/6 идеални части от имота, а не върху цялата му такава. В подкрепа на това, че волята на участниците е била да прехвърлят, съответно придобият 4/6 идеални части от имота е и съдържанието на представеното при нотариалната сделка пълномощно, което продавача е издал в полза на пълномощника си, като от него е видно, че представителната власт е за сключване на сделка с предмет посочените идеални части, а не целия имот. Това, че в нотариалния акт е било пропуснато да се впише размерът на прехвърляните идеални части, съвсем не означавало, че с него успешно се прехвърлят права върху целият имот, защото е безспорно в теорията и практиката, че никой не би могъл да прехвърли повече права, отколкото притежава. Нотариусът се е спрял и на правната сигурност, която би се гарантирала при допускането на исканата поправка, както и избягването на евентуални бъдещи прави последици свързани с приложимата давност за придобиване на имота. Иска се постановяване на съдебен акт, с който да се отмени обжалваното определение от 28.10.2022 г. на съдия по вписванията при СВ-София към СРС, като се дадат указания на съдията по вписвания да извърши поисканото от него с молба от 28.10.2022 г. вписване.

СОФИЙСКИЯТ ГРАДСКИ СЪД, след като обсъди доводите на жалбоподателя и прецени представените доказателства, намира от правна и фактическа страна следното:

С молба, вх. № 80699/28.10.2022 г. нотариус В. Б., с № 259 в регистъра на НК, е представил за вписване нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 89, том I, рег. № 4008, дело № 78 от 2022 г. Наред с нотариалния акт са приложени декларация по чл. 264 и удостоверение за данъчна оценка.

Обжалвания отказ съдията по вписванията при СРС е постановил позовавайки се на това, че в законодателството ни не е предвидена възможност за вписване на актове, с които се извършва последваща проверка на удостовереното и вече проверено от нотариуса право на собственост, чрез съставяне на нотариален акт за поправка – изменение /тълкуване/ на същия. Изтъкнато е, че представения за вписване акт за поправка има за предмет ново нотариално удостоверяване на собствеността, което не следва да бъде извършено с акт за поправка на вече съставен акт с оглед сигурността в правния мир. Използването на способа за допускане на поправка бил възможен само, когато се касае до констатирани грешки или пропуски чрез изменение или включване на букви, думи или изречения, но без да се изменя съдържанието на акта. Тези аргументи обуславяли и постановяването на отказ за вписване на представения акт.

Жалбата е подадена в срок и е процесуално допустима, като разгледана по същество е тя е основателна.

Съгласно т. 6. ТР № 7/2012 на ОСГТК на ВКС, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, 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, като не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон.

Когато се представи акт за вписване в нотариалните книги, съдията по вписванията може да откаже исканото вписване: 1) ако актът не подлежи на вписване, 2) ако той не е съставен съобразно изискванията за форма, предвидени в закона и Правилника за вписванията - 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), 4) ако не е представена скица-копие от кадастралната карта, когато конкретният имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, 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 ДОПК (освен при вписването и отбелязването на съдебно решение). На друго основание вписване в нотариалните книги не може да бъде отказано - така изрично определение № 523 от 03.11.2017 г. по ч. гр. д. № 3584/2017 г., Г. К., IV Г. О. на ВКС.

Доколкото в ГПК липсват правила относно поправката на нотариалните актове, то приложение намират общите правила за издаване на нотариален акт. По отношение на това - в какво може да се изразява поправката, трябва да се следва общата логика на закона /в случая ГПК /, който предвижда възможност за поправка на очевидни фактически грешки. Следователно, "поправка и допълнение на нотариален акт" представлява последващо изменение на думи или изречения или съкращаване на думи или изречения, чрез които се изяснява съдържанието на акта, без да се изменя характерът на договора. Предмет на поправката могат да бъдат както съдържанието на нотариалния акт- местоизвършване, дата, прочитане и т.н., така и елементи от съдържанието на самия договор - граници, местонахождение и др., но ако с това не се изменя характера на договора с включване на нови обекти/предмети на договора, както и на страни-участници по същия договор, какъвто е настоящия случай.

Поправката на очевидна фактическа грешка, аналогично на производството, уредено в чл. 247 от ГПК, следователно представлява такава корекция на съдържанието на акта, която не следва да води до подмяна на волята на страните, обективирана в поправения нотариален акт.

Представеният пред съдията по вписванията акт подлежи на вписване съгласно чл. 4, б. И от ПВ и отговаря на изискванията на закона относно форма и съдържание. По-конкретно, представеният за вписване нотариален акт е съставен при спазване на специалните правила относно съставянето му и има и съдържанието, изискуемо съгласно чл. 6, ал. 1 от ПВ. Молбата за вписване изхожда от надлежно легитимирано лице съгласно чл. 8 от ПВ. Не се установява да са налице някои от пречките по чл. 32а от ПВ, които да дадат основание да се откаже вписването на нотариалния акт.

Както вече се отбеляза проверката на съдията по вписванията се ограничава само до изброените предпоставки или пречки за вписване на заявения акт. Извън тях съдията по вписванията няма правомощия да проверява други обстоятелства или да тълкува съдържанието на представения за вписване акт. В разглеждания случай съдията по вписванията е излязъл извън правомощията, възложени му от закона, като е подложил на тълкуване волята на страните по нотариалния акт и е извършил проверка на съдържанието му с оглед критерии, различни от тези по чл. 6, чл. 8 и чл. 32а от ПВ, до които се ограничават неговите правомощия.

На самостоятелно основание, дори и преди приетата тълкувателна практика за пределите на проверката на съдията по вписванията, съгласно Решение № 63 от 23.02.2012 г. по гр. д. № 766/2011 г. на ВКС е прието, че ако при обективизиране на договора за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот в предвидената от закона нотариална форма е допусната грешка, която обуславя несъответствие с действителната воля на сключилите договора лица и те не спорят за действителната им воля по договора, т.е. за естеството на насрещните си престации, действителните им волеизявления могат да бъдат разкрити и обективизирани по реда на чл. 579, ал. 3 от ГПК. Такъв е и коментирания случай, доколкото страните по договора за продажба нямат спор за вида и размера на насрещните си задължения, а единствено са констатирали допускането на грешка в действителната си воля, касаеща процента идеални части от поземления имот, които се прехвърлят. Ето защо, няма пречка тази грешка да бъде отстранена по реда на чл. 579, ал. 3 от ГПК, както е сторил и нотариуса с представения за вписване акт.

При тези мотиви постановеното определение за отказ се явява незаконосъобразно и следва да бъде отменено, като се укаже на съдията по вписванията да извърши вписване на заявения акт.

Ръководен от изложените Софийски градски съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ** Определение № 1682 от 28.10.2022 г. на съдия по вписванията при Софийски районен съд, с което е отказано извършване вписването на акт постъпил по молба с вх. № 80699/28.10.2022 г. и вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

**ДА СЕ ИЗВЪРШИ ВПИСВАНЕ** на предоставения с молба с вх. № 80699/28.10.2022 г. Нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 89, том I, рег. № 4008, дело № 78 от 2022 г. съставен в пределите на развилото се нотариално производство пред Нотариус - В. Б., вписана под № 259 в регистъра на НК, с район на действие Софийски районен съд.

Определението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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