

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4790

гр. София, 03.12.2021 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-VI-B, в закрито заседание на трети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Цвета Желязкова

Членове: Елена Радева

Цветанка Бенина

като разглежда докладваното от Елена Радева Въззивно частно гражданско дело № 20211100514016 по описа за 2021 година

Производство по чл.577 вр. с чл.274 ГПК.

Делото е образувано въз основа на частна жалба с вх. №18 – 00 - 144/15.11.2021 година, подадена от „У.“ ЕООД, ЕИК ****, чрез адв.С.А., със съдебен адрес гр.София, ул.“****”, срещу отказ на съдия по вписванията, обективизиран в определение №1921/04.11.2021 година за вписване на придобиване от „С.Ц.Б.“ ЕООД, ЕИК ****, на следните недвижими имоти: апартамент №14, находящ се в гр.София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, ул.“****”, секция 1, етаж 1, със застроена площ от 93,80 кв.м, състоящ се от: входно антре, кухненски бокс, трапезария и дневна, две спални с балкони, тоалетна и баня с тоалетна, при съсед: стълбище, стълбищна площадка, ап.15, бул. „****“ и вътрешен двор, заедно с избено помещение №103 (сто и три), с площ от 3.49 кв.м., при съсед: магазин № 18; мазе № 99; мазе № 102 и коридор, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1600.4688.1.14, заедно с 0.61% или изразени в площи 13,47 кв.м. идеални части от общите части на сградата и заедно с 0.476% или изразени в площи 29,71 кв.м. идеални части от дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ 6239 кв.м., представляващо УПИ I-522, 900 от кв.1 по плана на гр.София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, при съсед: ул. „****“, бул. „****“ и УПИ II-523, 524, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4688, с административен адрес: гр.София, р-н „Студентски“, бул. „****“ и апартамент №17, находящ се на 1 етаж, вход „Б“, със застроена площ от 61.93 кв.м., с балкон с площ от 7.93 кв.м. или общо с площ от 69.86 кв.м., състоящ се от входно антре, коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, при граници на апартамента: коридор, стълбище, от две страни двор и апартамент 18, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1007.1754.1.17, заедно с прилежащите 4.278% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1754 по КKKP на гр.София, номер на имот по

предходен план: УПИ V-2227 от квартал 80 по плана на гр.София, местност „Кръстова вада“ с административен адрес: гр.София, ул.****.

В жалбата се твърди, че атакуваният акт е незаконосъобразен и това е така, тъй като представените от страната платежни нареждания съдържат уникален регистрационен номер, чрез който съдията по вписванията следва служебно да провери постъпване на сумата по банковата сметка на Агенцията по вписванията, а подписът и печатът върху тези документи не удостоверяват постъпване на сумата по сметката на бенефициента. Ако таксата не е внесена не следва съдията по вписванията да постанови задържане на сумата по сметката на Агенцията.

Твърди, че липсата на баланс на предприятието не е основание за постановяване на отказ за вписване, тъй като не е налице сделка с търговско предприятие, а на преобразуване по ТЗ.

Дължимите държавни такси не се определят по ЗННД, а по ТДТАВ, по конкретно- чл.2 от тази Тарифа, съгласно който при липса на цена върху документа, който се вписва в Имотния регистър, таксата се определя на база данъчна оценка, каквато е представена.

Съгласно чл.183 ГПК, когато по делото се представя заверен препис, законът не изисква да се сочи качеството на лицето, което е заверило документа, тъй като се презюмира, че страната, която го представя лично или чрез процесуалния представител го е завершила.

Твърди, че съгласно чл.32а, ал.1 ПВ, отказ от вписване се постановява в случай, че записаният във входящия регистър документ не отговоря на изискванията на закона или не подлежи на вписване. В случая такава хипотеза не е налице, но дори и констатираните пропуски да са основателни, то съдията по вписванията е имал възможност да даде указания на молителя да ги отстрани в допълнителен срок.

Моли съда да уважи жалбата.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства, поотделно и в съвкупността им, намери за установено следното:

Пред Агенцията по вписванията е подадена молба с вх. №81609/04.11.2021 година от „У.“ ЕООД, ЕИК ****, чрез адв.С.А., за вписване на придобиване от „С.Ц.Б.“ ЕООД, ЕИК ****, на следните недвижими имоти: апартамент №14, находящ се в гр.София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, ул.“****“, секция 1, етаж 1, със застроена площ от 93,80 кв.м, състоящ се от: входно антре, кухненски бокс, трапезария и дневна, две спални с балкони, тоалетна и баня с тоалетна, при съсед: стълбище, стълбищна площадка, ап.15, бул.“****“ и вътрешен двор, заедно с избено помещение №103 (сто и три), с площ от 3.49 кв.м., при съсед: магазин № 18; мазе № 99; мазе № 102 и коридор, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1600.4688.1.14, заедно с 0.61% или изразени в площи 13,47 кв.м. идеални части от общите части на сградата и заедно с 0.476% или изразени в площи 29,71 кв.м. идеални части от дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ 6239 кв.м., представляващо УПИ I-522,

900 от кв.1 по плана на гр.София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, при съсед: ул. „****“, бул. „****“ и УПИ II-523, 524, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4688, с административен адрес: гр.София, р-н „Студентски“, бул. „****“ и апартамент №17, находящ се на 1 етаж, вход „Б“, със застроена площ от 61.93 кв.м., с балкон с площ от 7.93 кв.м. или общо с площ от 69.86 кв.м., състоящ се от входно антре, коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, при граници на апартамента: коридор, стълбище, от две страни двор и апартамент 18, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1007.1754.1.17, заедно с прилежащите 4.278% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1754 по КККР на гр.София, номер на имот по предходен план: УПИ V-2227 от квартал 80 по плана на гр.София, местност „Кръстова вада“ с административен адрес: гр.София, ул.****. Основание за искането е придобиване на тези имоти от „С.Ц.Б.“ ЕООД, ЕИК ****, вследствие на преобразуване на „У.“ ЕООД, ЕИК ****, чрез отделяне.

Към молбата страната е представила пълномощно на адв.С.А. (в заверен препис), от управителя на молителя, чийто подпис е нотариално заверен на 29.09.2021 година от помощник – нотариус на нотариус Н.Я., рег.№784 на НК; документ за извършен превод на сумата от 103 лева по сметка на Агенцията по вписванията от 01.11.2021 година, с посочено основание за плащане-вписване на апартамент и друг такъв от същата дата за сумата от 72 лева, с посочено основание- вписване на апартамент 17; удостоверение изх. №20211104122829/04.11.2021 година, издадено от Агенцията по вписванията, удостоверяващ, че в ТРРЮЛНЦ по партидата на „У.“ ЕООД, ЕИК ****, за периода от 01.01.2008г. до 04.11.2021 година е вписано преобразуване, чрез отделяне, като от преобразуващото се дружество „У.“ ЕООД, ЕИК **** е образумвано дружество „С.Ц.Б.“ ЕООД, ЕИК ****, явяващо се негов правопреемник. Вписването е от 28.09.2021 година. Документът представлява удостоверение по чл.263г ТЗ.

Страната е представила протокол, обективиращ решения на общото събрание на съдружниците на настоящия жалбоподател, проведено на 17.08.2021 година, на което е взето решение на преобразуване на „У.“ ООД, ЕИК ****, чрез отделяне, чрез учредяване на ново дружество „С.Ц.Б.“ ЕООД, относно капитала на същото, неговия едноличен собственик, предмета на дейност и др.

Към молбата страната е представила план за преобразуване от 21.06.2021 година, съобразно който имуществото на преобразуващото се дружество „У.“ ООД, ЕИК **** се разпределя между него и новоучреденото дружество „С.Ц.Б.“ ЕООД, като от имуществото на преобразуващото се дружество се отделят пари и недвижими имоти, между които двата описани по- горе апартамента, които постъпват в патримониума на новоучреденото дружество, след отделянето. Прието е, че имуществените отношения между преобразуващото се дружество и новоучреденото се уреждат въз основа на счетоводен баланс към 30.04.2021 година. Към плана за преобразуване е налице Приложение №1, съдържащо описание на имотите, които постъпват в

патримониума на новоучреденото дружество.

Представена е декларация по чл.264, ал.1 ДОПК и схеми на двата апартамента и поземления имот, върху който се намира сградата, в която се позиционират двата апартамента.

Представени са данъчните оценки на двата апартамента.

На 04.11.2021 година съдията по вписванията при СРС постановява отказ, който мотивира със следното: внесената държавна такса не е удостоверена, тъй като на представените платежни нареждания липсва подпис и печат; не е представен баланс на дружеството за изтеклото тримесечие, който е изискуем по чл.97, ал.1, т.2 ЗННД и въз основа на който да се определи дължимата държавна такса; представеното пълномощно не е заверено надлежно, а от лице, което не е указало качеството си. Въз основа на това съдията по вписванията, на основание чл.32а ПВ е постановил отказ.

Отказът е връчен на страната на 12.11.2021 година.

Жалбата срещу него е депозирана на 15.11.2021 година, поради което се явява допустима, като подаден в срок, от надлежна страна, имаща интерес от обжалването.

По основателността на жалбата.

С разпоредбата на чл.7а ТДТСАВ задължава, когато, държавната такса е заплатена по електронен път, в службата по вписванията се представя заверен препис от електронния документ, възпроизведен на хартиен носител като препис, заверен от страна по акта, от нотариус или от банката, получила или извършила плащането.

Изводът на съдията по вписванията касателно това, че платежният документ не отговаря на изискванията на закона е правилен.

Съгласно приетата трайна съдебна практика разпоредбата на чл.7а ТДТСАВ частично възпроизвежда разпоредбата на чл.184 ГПК, която е с императивен характер относно формалната доказателствена сила на електронния документ. Доколкото нормата на подзаконовия акт частично възпроизвежда разпоредбата на ГПК, досежно заверка от страната по акта за вписване, а чл. 184, ал. 1 ГПК се явява съответно приложим, съгласно чл. 540 ГПК, за всички охранителните производства - предвидените в ГПК и други закони / чл. 530 ГПК /, същата следва да бъде изпълнена стриктно. В този смисъл са определения №218/15.07.2020г. по ч.т.д.№828/2020г. на Първо т.о. на ТК на ВКС; определение №456 от 11.11.2020г. по ч.т.д.№2047/2020г. на Второ т.о. на ТК на ВКС.

В закона няма изискване съдията по вписванията да извършва проверка на фактическото постъпване на сумата по банковата сметка на Агенцията, поради което доводът в жалбата в тази насока е несъстоятелен.

По отношение на втория аргумент – липса на баланс касателно стойността на прехвърленото в резултат на отделянето имущество и в частност на двата апартамента.

Съгласно т.3 от ТР №7 от 25.04.2013г. по тълк.д.№7/2012г. на ОСГТК на

ВКС: „Когато преобразуващото/щите се дружество/а е притежавало вещни права върху недвижими имоти или други права, за които закон изисква отчуждаването им да бъде вписано в книгите по ПВ, чл. 263и ал. 6 ТЗ предвижда издаване на удостоверение за вписване на преобразуването и задължава управителния орган на новоучреденото/ните или приемащото/щите дружество/а да го представи пред съответния регистър. Законодателят отчита необходимостта от оповестяване на преминаването на права и постановява нещо различно от общия принцип, че на вписване в книгите по ПВ подлежат актове за недвижими имоти (чл.4 ПВ). В случая правоприемството се осъществява въз основа на смесен фактически състав, в който се включват както юридически факти на частното право, така и вписването в търговския регистър, което става въз основа на волеизявление на държавен орган. Когато се осъществят всички факти от състава, правоприемството е настъпило и остава единствено да бъде оповестено по надлежния начин, доколкото са преминали права, които по принцип подлежат на вписване. Видно от изложеното, удостоверението за вписване по чл. 263в ал. 1 и чл. 263г ал. 1 ТЗ не е акт за прехвърляне на собственост по смисъла на чл.4, б.„а“ ПВ, нито е акт, който може да бъде приравнен на някои от другите описани в чл.4, б.„б – з“ ПВ. То само удостоверява настъпилото правоприемство и поради това се явява акт, за който със закон (ТЗ) е предвидено, че подлежи на вписване, по смисъла на чл.4, б.„и“ ПВ. По тази причина неговото вписване следва да се извърши по реда на раздел II ПВ, като се спазят изискванията на чл. 6-9 ПВ. Не може да се приеме за приложим редът на раздел III ПВ, тъй като той касае вписването на искиви молби, а няма правнологически съображения, въз основа на които удостоверенията по чл. 263в ал. 1 и чл. 263г ал. 1 ТЗ да бъдат приравнени на искиви молби.

Като се има предвид изложеното, таксуването на вписването следва да бъде извършено както в останалите хипотези, когато се вписват актове, свързани с преминаване на право на собственост или други вещни права от един субект към друг. Таксата се определя съгласно чл. 2 ТДТСАВ, като се отчита естеството на удостоверенията - те само установяват преминаването на правата, което е настъпило по силата на осъществения смесен фактически състав. Самото преминаване не е таксувано (по смисъла на чл. 2 ТДТСАВ), поради което цената на акта следва да се определи за първи път в производството по вписване, при аналогично приложение на правилата за определяне на таксите при прехвърляне на собственост. За такава цена следва да се приеме стойността на преминалото в резултат на преобразуването имущество по заключителния баланс, който трябва да бъде съставен съгласно чл. 263з ал. 1 от ТЗ, или данъчната оценка, ако е по-висока от стойността по заключителния баланс (аргумент от чл. 96, ал. 3 вр. § 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за нотариусите и нотариалната дейност - ЗННД). Ако от заключителния баланс цената на правото не може да бъде установена, то държавната такса следва да се изчислява върху данъчната оценка, определена по реда на чл. 33 от Закона за местните данъци и такси“.

С оглед даденото задължително тълкуване от ВКС относно начина на определяне на дължимата държавна такса, съдът приема за правилен извода

на съдията по вписванията, че липсата на баланс възпрепятства преценка въз основа на каква база следва да се определи дължимата държавна такса, тъй като последната се определя на база по- високата стойност между тази посочена в баланса и тази, която е съобразно актуалната данъчна оценка.

По отношение на това, че представеното в препис пълномощно не сочи, който е удостоверил верността му с оригинала на документа.

Не е налице основание за презумпция, че заверката е направена от страната или нейния адвокат, тъй като подобна презумпция в закона липсва. Следва да се отбележи и това, че законът не приравнява заверка за вярност с оригинала, направена от страната и от адвоката, с оглед разпоредбата на чл.32 от Закона за адвокатурата, поради което доводът на жалбоподателя в тази насока се явява несъстоятелен. Не е без значение който точно е удостоверил верността на преписа с оригинала, тъй като заверката направена от адвокат законът приравнява на заверката, направена от нотариус, а и лицето, което е направило такава заверка носи съответната отговорност.

Съдът не споделя и твърдението в жалбата, че при констатирани пропуски съдията по вписванията следва да даде указание за отстраняването им – аргумент от т.1 на преждецитираното ТР№7 от 25.04.2013г. по тълк.д. №7/2012г. на ОСГТК на ВКС, с което се приема, че нормата на чл.129, ал.2 ГПК е неприложима в производството по вписване на актове относно недвижими имоти. В хипотезата на нередовност на молбата за вписване, съдията по вписванията е длъжен да постанови отказ съгласно [чл. 32а от Правилника за вписванията](#), без да може да дава указания за отстраняване на нередовността.

Ето защо съдът намира жалбата за неоснователна и при изложеното

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА отказ на съдия по вписванията, обективиран в определение №1921/04.11.2021 година за вписване на придобиване от „С.Ц.Б.“ ЕООД, ЕИК ****, на следните недвижими имоти: апартамент №14, находящ се в гр.София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, ул.“****“, секция 1, етаж 1, със застроена площ от 93,80кв.м, състоящ се от:входно антре, кухненски бокс, трапезария и дневна, две спални с балкони, тоалетна и баня с тоалетна, при съсед: стълбище, стълбищна площадка, ап.15, бул.“*****“, ап.13 и вътрешен двор, заедно с избено помещение №103 (сто и три), с площ от 3.49 кв.м., при съсед: магазин № 18; мазе № 99; мазе № 102 и коридор, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1600.4688.1.14, заедно с 0.61% или изразени в площи 13,47 кв.м. идеални части от общите части на сградата и заедно с 0.476% или изразени в площи 29,71 кв.м. идеални части от дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ 6239 кв.м., представляващо УПИ I-522, 900 от кв.1 по плана на гр.София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, при съсед: ул. „*****“, бул. „*****“ и УПИ II-523, 524, представляващ поземлен имот с идентификатор

68134.1600.4688, с административен адрес: гр.София, р-н „Студентски“, бул. „****“ №9, **** и апартамент №17, находящ се на 1 етаж, вход „Б“, със застроена площ от 61.93 кв.м., с балкон с площ от 7.93 кв.м. или общо с площ от 69.86 кв.м., състоящ се от входно антре, коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, при граници на апартамента: коридор, стълбище, от две страни двор и апартамент 18, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1007.1754.1.17, заедно с прилежащите 4.278% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1754 по КKKP на гр.София, номер на имот по предходен план: УПИ V-2227 от квартал 80 по плана на гр.София, местност „Кръстова вада“ с административен адрес: гр.София, ул.****.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС в едноседмичен срок от връчването му на страната, при наличие на основания по чл.280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____