

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 754

гр. В. Т., 11.08.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – В. Т. в закрито заседание на единадесети август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пламен Борисов

Членове: Явор Данаилов
Илина Гачева

като разглежда докладваното от Явор Данаилов Въззивно частно гражданско дело № 20224100500565 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.577 ал.1 ГПК вр. чл.32а ал.4 от Правилник за вписванията.

С Определение от 14.07.2022г. по преписка № 5550/14.07.2022г. съдия по вписванията при Районен съд- В. Т. отказва да разпорежи вписване на Договор за наем между изпълнителна Агенция „В. к. в. п. д.“ с адрес, гр. с., бул. „Ц. О.“ № 7, ИН по ЗДДС *, представлявана от В. С., и „Ш. И. Т.“ ЕООД с ЕИК: * и със седалище и адрес на управление: гр. В. Т., ул. „М.“ № 5, представлявано от С. А., поради това, че не отговаря на нормативно установените изисквания на закона и ПВ.

Настоящото производство е образувано по частна жалба, подадена от „Ш. И. Т.“ ЕООД, ЕИК: * чрез адв. С.М., срещу горепосоченото определение, като обжалва същото като неправилно, необосновано, неоснователно и незаконосъобразно, поради което моли съдът да го отмени изцяло. Излага подборни съображения за неоснователност на обжалвания акт. Счита, че съдията по вписванията неправилно е приложил правилото на чл. 3, ал. 1 от ПВ, като намира за приложима разпоредбата на чл. 3, ал. 2 от ПВ, доколкото Изпълнителна агенция „В. к. в. п. д.“ е надлежен държавен орган по смисъла на разпоредбата, поради което подписът на представителя ѝ не е необходимо да бъде с нотариална заверка на подписа. Намира за неправилен извода на съдията по вписванията, че не са изпълнени разпоредбите на чл. 6, ал. 1 и ал. 3 от ПВ. Счита, че в съответствие с чл. 6, ал.1 от ПВ е посочен вида на имота - сграда, нейният идентификатор - 10447.513.14.1, с адрес на сградата в гр. В. Т., пл. М. Б. №1, със застроена площ от 1204 кв.м., на 3 етажа, предназначена за „друг вид обществена сграда“, а от представената скица се установяват и съседите на имота. Намира за неправилно заключението на съдията по вписванията, че не е изпълнена разпоредбата на чл.77, ал. 2, т. 1 от ЗКИР, тъй като към заявлението е представена в оригинал „скица от кадастралната карта“ в оригинал, от която по безспорен начин се установява, че отдадените под наем помещения се намират в сградата на Военния клуб. Счита, че неправилно съдията по вписванията е посочил в обжалваното определение, че е отказал вписването, тъй като не била изпълнена императивната разпоредба на чл.60, ал.1, т.1-7 от ЗКИР. Намира, че от приложените доказателства към Заявление вх.№ 5550/14.07.2022г. е видно, че същите съдържат изискуемите данни на страните в т.ч. код по Булстат (ЕИК), дата и мястото на издаване на договора, налице е описание на имота, колко кв. метра се отдават под наем, с какво предназначение, къде се намира недвижимият имот (в

сградата на военния клуб във В. Т.). Моли съдът да отмени така постановеното определение и да се произнесе по същество, като постановите вписване на Договор за наем Н-7/04.08.2020год., сключен между Изпълнителна агенция „В. к. в. п. д.“ с адрес гр. с., бул. "Ц. О." № 7, ИН по ЗДДС *, представлявана от В. С., и „Ш. И. Т.“ ЕООД с ЕИК *, със седалище и адрес на управление в гр. В. Т., ул. „М.“ № 5, представлявано от управителя С. А. И.. Претендира разноски.

Съдът, след като обсъди доводите в жалбата и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

На 14.07.2022г. С. А. И. в качеството си на управител на фирма „Ш. И. Т.“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление в гр. В. Т., ул. „М.“ № 5 е подала Заявление с вх. № 5550/14.07.2022г. по описа на Служба по вписванията към Агенция по вписванията - В. Т. за вписване на Договор за наем № Н – 7, сключен между Изпълнителна агенция „В. к. в. п. д.“ с адрес гр. с., бул. "Ц. О." № 7, ИН по ЗДДС *, представлявана от В. С., от една страна и от друга страна „Ш. И. Т.“ ЕООД с ЕИК * и със седалище и адрес на управление: гр. В. Т., ул. „М.“ № 5 представлявано от С. А. И., за отдаване под наем на недвижим имот, находящ се в гр. В. Т., а именно: Ресторант с отдаваема площ 182,43 кв.м, санитарен възел с отдаваема площ 8,00 кв.м., помещение с отдаваема площ 12,00 кв.м., обща отдаваема площ - 328,63 кв.м., с адрес в гр. В. Т., пл. „М. Б.“ № 1 в сградата на Военния клуб.

За да постанови обжалваният отказ от вписване, съдията по вписванията е приел, че представеният за вписване договор за наем не е в изискуемата от закона форма (чл. 3, ал. 1 ПВ), съгласно която се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис, тъй като нотариална заверка на подпис има само наемателят; че не са изпълнени разпоредбите на чл.6, ал.1 и ал.3 от ПВ относно описанието на имота, до който се отнася актът с посочване на вида, местонахождението, номера на имота, площта и/или застроената площ и границите и че не е изпълнена разпоредбата на чл. 60, ал. 1 от ЗКИР, доколкото описанието трябва да съдържа данни за идентификатора, вида на имота-поземлен имот, сграда или самостоятелен обект в сграда, граници на поземления имот/идентификаторите на съседните поземлени имоти, съответно на самостоятелните обекти в сграда/, площта в квадратни метри или в декари, предназначението на имота и етажността на сградата.

Обжалваният отказ от вписване на договора за наем е връчен на частния жалбоподател на 18.07.2022г., а настоящата частна жалба е подадена на 26.07.2022г./като е приложено товарителница от куриер от 25.07.2022г/, т.е. в рамките на едноседмичният преклузивен срок за обжалване.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Частната жалба е процесуално допустима – подадена от активно процесуално легитимирана страна срещу подлежащ на обжалване акт – отказ на съдия по вписвания да впише договор за наем, в рамките на преклузивния едноседмичен срок за обжалване, поради което подлежи на разглеждане. Разгледана по същество частната жалба е неоснователна и недоказана и следва да бъде оставена без уважение.

Съгласно т. 6 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. от 25.04.2013 г., ОСГТК, ВКС на РБ 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. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон.

Настоящият състав на съда намира, че така представеният Договор за наем между изпълнителна Агенция „В. к. в. п. д.“ и „Ш. И. Т.“ ЕООД не отговаря на изискванията на чл.

6, ал. 1, б. „в“ и ал. 3 от Правилника за вписванията и на чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР.

Съгласно мотивите на т. 6 от горепосоченото тълкувателно решение може да бъде отказано вписване на представения акт и ако той няма необходимото съдържание. Проверката на съдържанието на акта е в две насоки: идентификация на страните (чл. 6, ал. 1, б. "А" ПВ) и идентификация на имота (чл. 6, ал. 1 б. "В" ПВ). Ако недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, съдията по вписванията може да откаже вписването на акт за него, в случай че не са посочени данните по чл. 60, т. 1 - 7 ЗКИР.

Подлежащите на вписвания актове трябва да съдържат описанието на имота, до който се отнася актът, с посочване на вида, местонахождението (община, населено място, адрес, местност), номера на имота, площта и/или застроената площ и границите /чл. 6, ал. 1, б. "в" от ПВ/ и идентификаторът; границите на поземления имот (идентификаторите на съседните поземлени имоти, съответно на самостоятелните обекти в сграда) / чл. 60, т. 1-7 ЗКИР/. В представения договор имотът е описан в чл. 1, ал. 1 по следния начин „ Ресторант с отдаваема площ 182,43 кв. м., санитарен възел с отдаваема площ 8,00 кв.м., помещение с отдаваема площ 12,00 кв.м. и тераса с отдаваема площ 126,20 кв. м.; обща отдаваема площ- 328,63 кв. м., адрес: гр. В. Т., пл. „М. Б.“ № 1, имот публична държавна собственост, АПДС № 2029/09.11.2017г.“ Въз основа на така посоченото описание, имотът не е индивидуализиран в достатъчна степен. За неоснователно следва да се приеме възражението на жалбоподателя, че съобразно приложената скица е посочен в достатъчна степен имота-сграда с идентификатор 10447.513.14.1, с адрес на сградата в гр. В. Т., пл. „М. Б.“ № 1, със застроена площ от 1204 кв. метра, 3 етажа, предназначена за „друг вид обществена сграда“. Видно е от договора, че съгласно него се отдават обекти в сградата с обща площ 328,63 кв.м., които не може да се приеме, че са достатъчно обособени, доколкото същите са описани общо с квадратура и описание единствено като „ресторант“, „санитарен възел“, „помещение“, „тераса“. На следващо място, не може да се приеме, че е достатъчно в договора, подлежащ на вписване, да не бъдат посочени изискуемите от закона реквизити за вписване, стига да бъдат посочени в приложената към заявлението скица. Настоящият състав на съда намира за правилни мотивите на съдията по вписването в тази му част-макар и да е приложена „скица- копие от кадастрална карта“ на сградата, тя не може да преодолее порока на договора, поради това, че отдаваният имот е несамостоятелен обект в сградата, част от нея и като такъв следва да бъде описан с посочване на граници, които по безспорен и категоричен начин да го индивидуализират.

Съставът намира, че за неправилен мотивът за отказ на съдията по вписванията във връзка с неизпълнение на разпоредбата на чл. 3, ал. 1 от ПВ. Съгласно чл. 2, ал. 1 от Устройствения правилник на Изпълнителна агенция „В. к. в. п. д.“ Агенцията е структура на пряко подчинение на министъра на отбраната по чл. 78 от Закона за отбраната и въоръжените сили на Р. Б. за административно обслужване на военнослужещи и цивилни служители от Министерството на отбраната, структурите на пряко подчинение на министъра на отбраната и Българската армия и на външни лица във връзка с управлението и дейността на военните клубове в страната, управлението, експлоатацията и организиране на разпореждането с имотите от жилищния фонд на Министерството на отбраната и на движимите вещи в тях, осигуряването на отдиха и възстановяването на военнослужещите и цивилните служители с цел подобряване качеството на техния професионален, личен и семеен живот и пълноценното използване на отпуските и свободното им време, а съгласно чл. 10, т. 12 от същия правилник изпълнителният директор на агенцията сключва договори, свързани с осъществяването на дейността на агенцията и нейната администрация. Съгласно чл. 13, ал. 5, вр. с ал. 4 от Правилник за прилагане на закона за държавната собственост ръководителят на ведомството/ в случая изпълнителният директор на Изпълнителна агенция „В. к. в. п. д.“/ сключва договор за наем на имотите публична държавна собственост/ какъвто е процесния имот/ по уредената в правилника процедура. Следователно изпълнителният директор на агенцията, като назначен от орган на изпълнителната власт-

министъра на отбраната, е действал като надлежен държавен орган в дадените му законови правомощия, поради което актовете, издадени от него попадат в изключението на чл. 3, ал. 2 от ПВ.

Направеното искане за присъждане за разноси следва да бъде оставено без уважение, доколкото в настоящия случай е приложима разпоредбата на чл. 541 ГПК, съгласно която разноските по охранителните производства са за сметка на молителя. Мотивиран от горното, Великотърновски окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА Определение от 14.07.2022г. по преписка № 5550/14.07.2022г. съдия по вписванията при Районен съд- В. Т. отказва да разпорежи вписване на Договор за наем между изпълнителна Агенция „В. к. в. п. д.“ с адрес, гр. с., бул. „Ц. О.“ № 7, ИН по ЗДДС *, представлявана от В. С., и „Ш. И. Т.“ ЕООД с ЕИК: * и със седалище и адрес на управление: гр. В. Т., ул. „М.“ № 5, представлявано от С. А..

Определението подлежи на обжалване пред ВКС на РБ в едноседмичен срок, от връчването му на жалбоподателя.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____