

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 145

гр. Смолян , 12.04.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ** в закрито заседание на дванадесети април, през две хиляди  
двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Росица Н. Кокудева
Членове:	Петранка Р. Прахова Зоя С. Шопова

като разглежда докладваното от Росица Н. Кокудева Въззивно частно  
гражданско дело № 20215400500117 по описа за 2021 година

Производство по чл. 577, ал. 2 във вр. с чл. 278 ГПК.

Постъпила е **частна жалба** с вх.№64//07.04.2021г. от  
ЧАСТНА ЖАЛБА Т.Д. Х., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. Чирпан,  
ул. „Георги Данчов“ № 2, ет. 2, ап. 2, община Чирпан, обл. Стара Загора,  
действащ чрез процесуалния си представител адв. П.Т.К. от АК гр. Стара  
Загора против определение № 10/26.03.2021г. на съдия по вписванията при  
Смолянски районен съд, с което е **направен отказ** да бъде вписан договор за  
доброволна делба с Акт 161, том 1, рег. № 917/2021 г. на нотариус Т.С.-И. - с  
район на действие - Районен съд гр. Чирпан, регистрирана в Нотариалната  
камара под № 575, поради което, като заинтересовано лице - съделител, го  
обжалва в законния срок. □ Счита ,че отказа е неоснователен, неправилен и  
незаконносъобразен.При постановяване на отказа си съдията по вписванията  
при Смолянски районен съд се е мотивирал, че: „Съгласно чл.6, ал. 1 б.„в“  
от ПВ подлежащите на вписване актове трябва да съдържат описание на  
имота, до който се отнася актът, с посочване на вида, местонахождението,  
номера на имота площта и/или застроената площ и границите.Твърди ,че в  
така представения за вписване акт липсва пълна индивидуализация на  
сградата, тъй като не е определена застроената площ на жилищната сграда,  
която се явява основен предмет на представения за вписване договор за  
доброволна делба “Счита ,че съгласно разясненията в тълкувателно решение  
№ 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, в рамките на охранителното производство и в  
производството по чл. 577 ТПК е недопустимо да се проверяват  
материалноправните предпоставки на акта, чието вписване се иска. Съдията  
по вписванията може да откаже вписване само ако акта не подлежи на  
вписване, ако не е съставен съобразно изискванията за форма и ако няма

необходимото съдържание. Проверката на съдържанието на акта е в две насоки - идентификация на страните и идентификация на имота. Последната се извършва съобразно изискванията на чл.6, ал.1, б.,в“ ПВ, а когато имотът е в одобрена кадастрална карта, актът следва да съдържа данните по чл. 60, т. 1 - 7 ЗКИР, сред които са и тези, да включват площ/т. 5/.Намира ,че изискването за посочването на застроената площ на сградите е **посочено алтернативно**, което е основание да се приеме, че непосочването на застроената площ на сградата, както в случая е направено в договора за доброволна делба, не е основание да се откаже вписването на този договор с мотива, че не отговаря на изискването на чл.6 ал.1 б."в". Намира ,че по друг начин биха стояли нещата, ако за района имаше одобрена кадастрална карта, .като в ЗКИР като изискване е въведено посочването на застроената площ на сградата. За района на село Босилково, община Баните, област Смолян **няма одобрена кадастрална карта**, поради което и посочването на застроената площ на сградата не е абсолютно задължително.Поради това моли съда да отмени отказа на съдията по вписвания Недвижимият имот предмет на Договор за доброволна делба Акт 161, том 1, рег. № 917/2021 г. на нотариус Р.С.-И. - с район на действие - Районен съд гр. Чирпан, регистрирана в Нотариалната камара под № 575 е описан като: „застроен и незастроен неурегулиран поземлен имот с пл. № 500 (петстотин) по околоръстния полигон на село Босилково, община Баните област Смолян, одобрен със Заповед № 148/21.03.2007 г. на Кмета на Община Баните и променен със Заповеи №№ РД- 93/29.03.2013 г. и РД-279/13.08.2014 г на Кмета на Община Баните, съгласно скица № Д-684(1)/28.01.2021 г. издадена от отдел „Архитектура, устройство на територията, благоустрояване и строителство “ при Община Баните и Удостоверение за регулационно положение изх.№ Д-1374(1)/04.03.2021 г. изд. от Гл. архитект на Община Баните, с площ 400 кв.м. (четиристотин кв.м.), при граници и съседи на имота: север и изток - ПИ с пл. № 2\*\* - наследници на С.С., юг - дере, запад - път. ПИ с пл. № \*\*, ведно с построената в имота ДВУЕТАЖНА (2) МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА — въведена в експлоатация, след ремонт и реконструкция, с Удостоверение № 1/06.10.2020 г. изд. от отдел „ Архитектура, устройство на територията, благоустрояване и строителство “ при Община Баните. “Твърди ,че за индивидуализиране на имота, към процесния договор за доброволна делба са приложени: Нотариален акз с бх. рег. № 1273 от 19.04.2007 г., Акт № 82, том V, дело № 1001/2007 г. на Сл.Вп. - гр. Смолян; Скица № Д- 684(1)/28.01.2021 г. изд. от отдел „АУТБС“ към Общ. Баните, Обл. Смолян; Удостоверение за регулационно положение изх.№ Д-1374(1 )/04.03.2021 г. изд. от Гл. архитект на Общ. Баните; Удостоверение № 1/06.10.2020 г. за въвеждане в експлоатация на строеж: „Ремонт и реконструкция на жилищна сграда“ изд. от отдел „Архитектура, устройство на територията, благоустрояване и строителство“ при Община Баните. В хода на нотариалното производство на компетентния нотариус, е представена и цялата налична документация относно извършеният ремонт и реконструкция на жилищната сграда.Моли съда да обърне внимание ,че съдията по вписвания не е орган, който има правомощия да контролира дейността на нотариуса и не е овластен с правото

да проверява съответствието на сделката с императивни законови правила или добрите нрави. Намира ,че като е направил това ,съдията по вписванията е излязъл извън предметния обхват на проверката, която се извършва съгласно чл.32а ал.1 от Правилника за вписванията Независимо, че не е посочена застроената площ на жилищната сграда, намира се в поземления имот, счита, че в така направеното описание на прехвърления имот, се съдържа онзи минимум от изискуемите се реквизити, които по смисъла на чл. 6 от Правилника за вписванията , позволяват индивидуализацията на имота. Поради това счита ,че не е била налице пречка за вписване на договора за доброволна делба, поради което, определението на съдията по вписванията, с което се прави отказ, е незаконосъобразно и следва да бъде отменено, а преписката счита ,че следва да се върне за предприемане на дължимите в охранителното производство действия за вписването на акта.

Съдията по вписванията е приел ,че с оглед създаване на по- голяма правна сигурност и осигуряването на доказателствена стойност, както и във връзка с възможността за надеждно установяване достоверността на декларациите по чл. 264 ДОПК и гаранция за произхода на декорираното изявление лично от страна на прехвърлителите, същите следвало да бъдат с нотариално удостоверени подписи. Счита, че липсата на нотариално удостоверение на подписите на съделителите в приложените към договора за доброволна делба декларации по чл. 264 ал. 1 ДОПК, не е годно основание за постановяване на отказ за вписване. Твърди ,че представените декларации по чл. 264 ал. 1 ДОПК са по образец, утвърден от българската държава,.Моли съда да обърне внимание ,че освен това в разпоредбите на ДОПК няма императивно изискване за нотариална заверка на подписа на декларатора, която да е условие за нейната годност да послужи за удостоверяване на декларираните обстоятелства. Още повече, че страните съделители са се явили лично пред компетентния нотариус и в хода на нотариалното производство, под страх от наказателна отговорност са подписали изискуемите декларации при съставянето на Договор за доброволна делба Акт 161, том 1, рег. № 917/2021 г. на нотариус ТАНЯ СТОЯНОВА-ИВАНОВА - с район на действие - Районен съд гр. Чирпан, регистрирана в Нотариалната камара под № 575.Намира ,че обхвата на проверката, извършвана от съдията по вписванията се разпростира до толкова, до колкото да установи представена ли е декларация по чл. 264 ал. 1 от ДОПК, а въпросът за нейното представяне и съдържание се следи от нотариуса при изповядване на сделката. Установява , че в чл. 265 ДОПК изрично се говори за „без представена декларация“, какъвто счита ,че не е настоящия случай . Счита ,че нотариуса, който е съставил акта, е бил длъжен да провери противоречи ли сделката, която е сезиран да удостовери, на закона и добрите нрави.Поради това моли съда да отмени изцяло определение № 10/26.03.2021 г. на А. Манджуков - съдия по вписванията при Смолянски районен съд, с което е направен отказ да бъде вписан договор за доброволна делба Акт 161, том 1, рег. № 917/2021 г. на нотариус ТАНЯ СТОЯНОВА-ИВАНОВА - с район на действие - Районен съд гр. Чирпан, регистрирана в Нотариалната камара под № 575и постанови съдията по вписванията да впише Договор за

доброволна делба Акт 161, том 1, рег. № 917/2021 г. на нотариус ТАНЯ СТОЯНОВА-ИВАНОВА - с район на действие - Районен съд гр. Чирпан, регистрирана в Нотариалната камара под № 575.

Смолянският окръжен съд намира ,че частната жалба е **процесуално допустима**.Депозирана е от надлежно упълномощен процесуален представител,срещу акт на съдията по вписванията , който подлежи на обжалване и при наличие на правен интерес от търсената защита.

Разгледана по същество е **основателна** по следните съображения:

Смолянският окръжен съд констатира ,че с обжалваното определение №10/26.03.2021г. съдията по вписванията А.Манджуков , при районен съд гр.Смолян е направил отказ за вписване на договор за доброволна делба , по молба на нотариус Таня Стоянова-Иванова, рег.№ 575 на НК с район на действие - РС-Чирпан по съставения акт 161, том1, рег.№ 917/2021 г и във вр. с изх.№ 026-9/22.03.2021 г.□ на СВ-Димитровград, постъпил в СВ-Смолян под вх.№ 616/26.03.2021 г, който да се подреди в съответния регистър по чл.33, б."о" от Правилника за вписванията.Приел е че липсва ясна и точна индивидуализация на недвижимите имоти, предмет на представения договор, какъвто в случая представлява и двуетажната масивна жилищна сграда. Установил е,че не е определена застроената площ на жилищната сграда, която се явява основен предмет на представения за вписване договор за доброволна делба.

Съгласно чл.6, ал.1 б."в" от ПВ подлежащите на вписване актове трябва да съдържат описанието на имота, до който се отнася актът, с посочване на вида, местонахождението, номера на имота, площта и/или застроената площ и границите.

Съдията по вписванията при районен съд гр.Смолян е приел ,че с оглед създаването на по-голяма правна сигурност и осигуряването на доказателствена стойност, както и във връзка с възможността за надеждно установяване достоверността на декларациите по чл.264 ДОПК и гаранцията за произхода на декларираното изявление лично от страна на прехвърлителите, същите следвало да бъдат с нотариално удостоверени подписи.

Смолянският окръжен съд намира ,че проверката, която съдията по вписванията . извършва съгласно т. 6 от ТР № 7 по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС относно това дали представеният за вписване акт подлежи на вписване се ограничава до това дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в Правилника по вписванията съдържание, като проверката на съдържанието на акта е в две насоки - идентификация на страните/ чл. 6, ал. 1, б. "а" от ПВп/ и идентификация на имота / чл. 6, ал. 1, б. "в" от ПВп. / Действително съгласно задължителните указания, дадени в т. 6 на Тълкувателно решение № 7/2012 от 25.04.2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС може да бъде отказано

вписване ,но само ако не са представени доказателства за изпълнение на изискванията на чл. 264 от ДОПК. Съгласно разпоредбата на чл. 264, ал. 1 от ДОПК прехвърлянето 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, като наличието или липсата на непогасени данъчни задължения за имота се удостоверява в данъчната оценка. В случая, видно от приложената преписка, към молбата за вписване на договора за доброволна делба на недвижими имоти №161 от 16.03.2021г. с рег.№917 е с нотариално заверени подписи на Т.Д. Христов и Пенка Пейчева Христова Към договора за доброволна делба на същата дата - 16.03.2021г са представени от Таньо Христов и Пенка Христова декларации по чл.264,ал.1 ДОПК ,които нотариусът е бил длъжен да провери преди да завери с нотариална заверка на подписите им в договора за доброволна делба Съдията по вписванията може да осъществява контрол върху подлежащия на вписване акт само в рамките, установени в Правилника за вписванията, който нормативен акт очертава пределите на неговите правомощия. По смисъла на чл. 32а ПВп съдията по вписванията следи за спазването само на установените в този нормативен акт изисквания. Осъществяването на контрол върху спазване на материалноправните предпоставки на акта, чието вписване се иска не е в рамките на правомощията на съдията по вписванията. Съдията по вписванията следва да провери дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли необходимото съдържание

Относно индивидуализация на недвижимия имот по т.2 от договора за доброволна делба , законът препраща към разпоредбата на чл. 6, б. "в" ПВ, която изисква да се посочат вида, местонахождението /община, населено място, адрес, местност/, номера на имота, **площта** и/или застроената площ и границите. Недвижимият имот предмет на договор за доброволна делба с Акт 161, том 1, рег. № 917/2021 г. на нотариус Таня Стоянова –Иванова - с район на действие - районен съд гр. Чирпан, регистрирана в нотариалната камара под № 575 е описан като: „застроен и **незастроен неурегулиран поземлен имот** с пл. № 500 (петстотин) по околоръстния полигон на село Б. община Баните област Смолян, одобрен със Заповед № 148/21.03.2007 г. на Кмета на Община Баните и променен със Заповед№ РД- 93/29.03.2013 г. и РД- 279/13.08.2014 г на Кмета на Община Баните, съгласно скица № Д- 684(1)/28.01.2021 г. издадена от отдел „Архитектура, устройство на територията, благоустрояване и строителство “ при Община Баните и Удостоверение за регулационно положение изх.№ Д-1374(1)/04.03.2021 г. изд. от Гл. архитект на Община Баните, с площ 400 кв.м. (четиристотин кв.м.), при граници и съседи на имота: север и изток - ПИ с пл. № 211 (двеста и единадесет) - наследници на С.С., юг - дере, запад - път. ПИ с пл. № \*, ведно с построената в имота двуетажна масивна жилищна сграда — въведена в експлоатация, след ремонт и реконструкция.Следователно в случая се установява ,че за района на с. Б. общ.Баните ,обл.Смолян няма одобрена кадастрална карта ,поради което и посочването на застроената площ на

двуетажната масивна сграда ,която е нанесена на скицата ,приложена към преписката и е описана в данъчната оценка на имота и с площ ,не е абсолютно задължително , поради това отказа на съдията по вписванията да впише представеният договор за доброволна делба на основание ,че няма необходимото съдържание съгласно чл.6,б“в“ от Правилника за вписванията е неоснователен и следва да бъде отменен като преписката се върне на съдията по вписванията ,за да извърши исканото вписване . Изискването за посочването на застроената площ на сградите в чл.6,б“в“ от Правилника за вписванията е **посочено алтернативно**, което е основание да се приеме,че непосочването на застроената площ на сградата , както в случая е направено в договора за доброволна делба, не е основание да се откаже вписването на този договор с мотива,че не отговаря на изискването на чл. 6, ал.1 б."в". По друг начин биха стояли нещата, ако за района имаше одобрена кадастрална карта, тъй като в ЗКИР като изискване е въведено посочването на застроената площ на сградата. За района на с Босилково общ.Баните обл.Свмолян **няма одобрена кадастрална карта**, поради което и посочването на застроената площ на сградата не е абсолютно задължително, поради което и отказът на съдията по вписванията да впише представеният договор за доброволна делба на основание,че няма необходимото съдържание е неоснователен и следва да бъде отменен.В този смисъл е определение №410/28.11.2008г. по гр.д. №1899/2008г. на ВКС Шгр.о и определение № 246 / 10.03.2016 г. на окръжен съд - Хасково по в. ч. гр. д. № 108/2016 г.

Предвид гореизложеното ще следва да бъде отменено обжалваното определение №10/26.03.2021г. на Ангел Манджуков - съдията по вписванията при районен съд гр.Смолян ,с което е направен отказ да бъде вписан Договор за доброволна делба акт №161,томI,рег.№917/2021г. на нотариус Таня Стоянова –Иванова ,с район на действие районен съд гр.Чирпан ,регистрирана в нотариална камара под №575 и вместо него следва да бъде постановено да се впише Договор за доброволна делба с акт №161,томI,рег. №917/2021г. на нотариус Таня Стоянова –Иванова ,с район на действие районен съд гр.Чирпан регистрирана в нотариална камара под №575. със съделители Т.Д. Х.,ЕГН-\*\*\*\*\* с адрес обл.Стара Загора,общ.Чирпан гр.Чирпан и П. П.Х. ,ЕГН\*\* с постоянен адрес обл.Стара Загора общ.Чирпан , гр.Чирпан

Водим от гореизложеното Смолянският окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ** определение №10/26.03.2021г. на Ангел Манджуков - съдията по вписванията при районен съд гр.Смолян ,с което е направен отказ да бъде вписан договор за доброволна делба акт №161,томI,рег.№917/2021г. на нотариус Таня Стоянова –Иванова ,с район на действие районен съд гр.Чирпан ,регистрирана в нотариална камара под №575 и вместо него **ПОСТАНОВЯВА** :

ДА СЕ ВПИШЕ Договор за доброволна делба с акт №161, том I, рег. №917/2021г. на нотариус Тая Стоянова –Иванова ,с район на действие районен съд гр.Чирпан ,регистрирана в нотариална камара под №575, със съделители Т.Д. Х.ЕГН-\*\*\*\*\* с адрес обл.Стара Загора, общ.Чирпан гр.Чирпан и П. П. Х.,ЕГН\*\* с постоянен адрес обл.Стара Загора ,общ.Чирпан , гр.Чирпан

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията при Смолянски районен съд ,за извършване на необходимите действия по вписването.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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