

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 998

гр. Плевен, 07.07.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН, II ВЪЗ. ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на седми юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ВЕСЕЛА ЛЮБ. САХАТЧИЕВА

Членове: РЕНИ М. СПАРТАНСКА
КРАСИМИР ИВ. ПЕТРАКИЕВ

като разглежда докладваното от ВЕСЕЛА ЛЮБ. САХАТЧИЕВА Въззивно частно гражданско дело № 20224400500442 по описа за 2022 година

Производство по реда на чл.577 вр. с чл.274 от ГПК.

С определение №17/06.06.2022г. П.С. – съдия по вписванията при РС-Никопол е отказала нотариално действие по искане на нотариус ***** с искане за вписване на договор за наем №58, том4, рег.№2361 от 06.06.2022г. между страните – наемодатели М.С.В., В.Д.Г., Г.Д.В. и наемател ЕТ „Агро-С.Д.“, ЕИК ***** на недвижим имот, представляващ: поземлен имот, земеделска земя, с начин на трайно ползване нива, с идентификатор *****, с площ от 3811кв.м.

Отказът е мотивиран с това, че в подлежащия на вписване акт границите на имота не са описани с идентификатори; изписаните граници са с номера, несъответстващи на изискването за описание на идентификатор, съгласно наредба №РД-02-20-3 от 29.09.2016г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимия имот, а освен това в представените екземпляри от договора за наем липсвало зачертаване на празните места, което е нарушение на чл.35, ал.1 от Правилника за вписванията.

Определението е съобщено на нотариус ***** на 07.06.2022г.

На 13.06.2022г. в Агенция по вписванията е подадена частна жалба от нотариус ***** срещу определение №17/06.06.2022г., постановено от П.С. – съдия по вписванията при РС-Никопол, като се иска Плевенски окръжен съд да го отмени и да върне преписката с указание за извършване на вписването.

Съдът намира, че частната жалба е редовна и допустима, и следва да бъде разгледана по същество. Както се вижда от приложената преписка, отказът на съдия по вписванията при РС-Никопол е постановен по подадена молба от нотариус ***** до Служба по вписванията - гр.Никопол с вх. №1374/06.06.2022г. за вписване на приложен към молбата договор за наем №58, том4, рег.№2361, сключен на 03.06.2022г. Подаването на тази молба за

вписване е в съответствие с чл.8, ал.1 във вр. с чл.4 от Правилника за вписванията, който дава възможност и на нотариуса /освен на страните и на всеки който има интерес от вписването/ да подава такава молба за вписване. След като конкретното охранително производство пред съдията по вписванията е инициентирано с молба от самия нотариус и отказът е постановен именно по тази молба, то Плевенски окръжен съд приема, че и самият нотариус има правен интерес да обжалва процесния отказ на съдията по вписванията да впише подлежащия на вписване акт – в случая договор за наем на земеделска земя за срок по-дълъг от една година, с нотариална заверка на подписите на страните по него, който договор съгласно чл.4, б. “е“ от Правилника за вписванията подлежи на вписване.

По същество частната жалба според Плевенски окръжен съд е и основателна.

Действително, съгласно чл.6, ал.3 от Правилника за вписванията, когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, описанията се извършват съобразно данните по чл.60, т.1-7 от Закона за кадастъра и имотния регистър. В тези случаи към акта се прилага скица, скица-проект или схема-проект, издадени от АГКК или нотариално удостоверени препис от такива. В конкретния случай, посоченият от съдията по вписванията порок е неспазване изискването на чл.60, т.4 от ЗКИР, който изисква да се посочат границите на поземления имот /идентификаторите на съседните поземлени имоти/. В конкретния случай при описване на границите на недвижимите имоти, посочени в договора за наем е изписан изцяло пълният идентификатор само на единия от съседните имоти /с кода на населеното място, номерът на кадастралния район и номерът на поземления имот, така както е посочена структурата на идентификатора в чл.2–5 от Наредба №РД-02-20-3 от 29.09.2016г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимия имот/, а идентификаторите на останалите съседни имоти са непълно изписани, като при тях са посочени само номерът на кадастралния район и номерът на поземления имот, т.е. липсва кодът на населеното място.

Тази непълнота на изписването на идентификаторите на съседните имоти, обаче, според съда не е основание да се откаже вписването на процесния договор за наем №58, том4, рег.№2361 от 03.06.2022г. между страните –наемодатели М.С.В., В.Д.Г., Г.Д.В. и наемател ЕТ „Агро-С.Д.“, тъй като отдаваният под наем имот е достатъчно ясно и пълно индивидуализиран, и всъщност не възниква съмнение относно идентичността на този имот. Самият съдия по вписванията в определението си, с което е отказал вписването, всъщност и не твърди, че поради констатираната непълнота на идентификаторите на съседните имоти /съседни на отдавания под наем/ възниква някаква неяснота кой е отдаваният под наем имот, и че се стига до невъзможност същият да бъде индивидуализиран.

Смисълът на нормите на чл.6, ал.3 от Правилника за вписванията, във вр. с чл.60, т.1-7 от ЗКИР, е да се постигне достатъчно пълна индивидуализация на недвижимия имот, така че да няма съмнение относно неговата идентичност и да не се допусне да не е ясно за кой недвижим имот се отнася това вписване. При това следва да се отбележи, че нормата на чл.60, т.4 от ЗКИР е само един от реквизитите за индивидуализация на недвижимия

имот, като освен него има още шест такива индивидуализиращи имота признака, които в случая са налице, без да е опорочено в никаква степен тяхното посочване. Освен това към подлежащия на вписване акт са приложени и скица на поземления имот, съобразно изискванията на чл.6, ал.3, предл. второ от ЗКИР, издадени от АГКК, които заедно с другите изисквания на чл.60 от ЗКИР достатъчно ясно определят и индивидуализират недвижимите имоти, за които се иска вписването. Всички тези реквизити на чл.60, т.1–7 от ЗКИР индивидуализиращи съответния недвижим имот следва да се разглеждат в тяхната съвкупност от гл.т. на това дали съвместната им преценка позволява да бъде индивидуализиран недвижимия имот, така че да няма съмнение относно неговата идентичност, а не да се абсолютизира един или повече от тези индивидуализиращи признаци до степен, че наличието на известна техническа непълнота при един от тях да се извежда като основание за преграждане на логичния завършек на иницирираното охранително производство. В конкретния случай непосочването на кода на населеното място, като част от пълния идентификатор на всички съседни имоти, се санира от обстоятелството, че за първия съседен имот този код е посочен изцяло - 51723 което е ЕКАТТЕ на землището на гр.Никопол и е повече от очевидно, че и за другите съседни имоти този код е същият. Само в случай, че за някой от съседните имоти има данни или възниква съмнение, че се намира в друго землище, различно от посоченото в чл.2 от договора за наем землище на гр.Никопол, с посоченото ЕКАТТЕ на това землище, би имало основание да се откаже исканото вписване. В случая, обаче такива съмнения не възникват, като се съобразят всички други посочени данни за индивидуализация на имотите, заедно с представената скица, издадена от АГКК.

Поради тези съображения, съдът намира, че посоченият от съдията по вписванията мотив за отказа, обоснован с порок по чл.6, ал.3 от Правилника за вписванията във вр. с чл.60, т.4 от ЗКИР, в конкретния случай е проява на „краен правен формализъм“, който не е в интерес на целите на охранителното производство.

Сходни съображения важат и по отношение на другия посочен от съдията по вписванията недостатък - че в представените екземпляри от договора за наем липсвало зачертаване на празните места/полета/, което е нарушение на чл.35, ал.1 от Правилника за вписванията.

На първо място следва да се отбележи, че в представения за вписване договор за наем от 03.06.2022г. липсват непопълнени места, т.е.констатацията на съдията по вписванията не е вярна. Няма празни полета в представения договор, които да подлежат на зачертаване. Смисълът на това изискване е да не се позволи поставяне на някакъв допълнителен текст в нотариалните актове или в другите книжа, подлежащи на вписване, след извършеното от самия нотариус удостоверяване. В конкретния случай договорът за наем е така изготвен, че не са останали подобни празни места, които да подлежат на зачертаване. Освен това съдът в случая споделя и изложените в частната жалба съображения, че текстът на чл.35, ал.1 от Правилника за вписванията се отнася до случаите в които има определени установени образци за изготвяне на тези книжа /напр.образците съгласно приложение №7,9 или 10, които се сочат в чл.18, ал.1 от Наредба №32 от 29.01.1997г. за служебните

архиви на нотариусите и нотариалните кантори/, но не се отнася до други случаи в които такива образци не са установени, какъвто е и настоящият случай, доколкото за процесния договор за наем на земеделска земя няма установен образец.

Накрая, само за яснота следва да се отбележи и това, че договорът за наем, чието вписване е било заявено, всъщност е от 03.06.2022г., а не е от 06.06.2022г., както неправилно е посочил съдията по вписванията в обжалваното си определение.

Поради тези съображения, съдът намира, че обжалваният отказ е незаконосъобразен и следва да бъде отменен, като се дадат указания на съдията по вписванията да извърши исканото вписване.

Водим от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ обжалвания отказ, отразен в определение №17/06.06.2022г. на П.С. – съдия по вписванията при РС-Никопол, която е отказала нотариално действие по искане на нотариус ***** с искане за вписване на договор за наем №54, том4, рег.№2361 от 03.06.2022г. между страните – наемодатели М.С.В., В.Д.Г., Г.Д.В. и наемател ЕТ „Агро-С.Д.“ ЕИК ***** на недвижим имот, представляващ: поземлен имот, земеделска земя, с начин на трайно ползване; нива, с идентификатор *****, с площ 3811кв.м.

ДА СЕ ИЗВЪРШИ от съдията по вписванията при РС-Никопол исканото вписване на договор за наем №54, том4, рег.№2361 от 03.06.2022г. между страните – наемодатели М.С.В., В.Д.Г., Г.Д.В. и наемател ЕТ „Агро-С.Д.“ ЕИК ***** на недвижим имот, представляващ: поземлен имот, земеделска земя, с начин на трайно ползване: нива, с идентификатор *****, с площ 3811кв.м.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____