

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 326

гр. Перник, 12.05.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: МЕТОДИ КР. ВЕЛИЧКОВ

Членове: АНТОНИЯ АТ. АТАНАСОВА-
АЛЕКСОВА
МАРИЯ В. МИЛУШЕВА

като разглежда докладваното от АНТОНИЯ АТ. АТАНАСОВА-АЛЕКСОВА
Въззивно частно гражданско дело № 20221700500139 по описа за 2022 година

Производството е по реда на Глава двадесет и първа „ОБЖАЛВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЯТА“, чл. 274 – чл. 279 от ГПК.

Образувано е по частна въззивна жалба, подадена

ОТ: „БИЛЛА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, с ЕИК 130007973, със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „България“ № 55, представлявано от В.Ш. и В.Д.Д.-С.

ЧРЕЗ адв. К.П. – ***

съдебен адрес: ***

СРЕЩУ: Отказ на съдия по вписвания по заявление с вх.рег. № 344 / 02.02.2022 г., обективиран в Определение от 02.02.2022 г. на съдия по вписванията при Служба по вписвания – гр. Перник.

В жалбата се излагат доводи за неправилност на отказа и постановяването му в противоречие с приложимия материален закон и Правилника за вписванията. Твърди се, че наемният обект, описан в договора за наем е индивидуализиран в степен, позволяваща вписването, също така договорът за наем е акт, попадащ в кръга на актовете, подлежащи на вписване и безспорно заявителят е установил интереса си от исканото вписване. Жалбоподателят възразява, че при постановяване на процесното определение, съдията по вписванията е извършил анализ на съдържанието на Договора за наем като е излязъл извън законоустановената му компетентност. Посочва се съдебна практика в подкрепа на релевираните възражения, от която се извежда, че в рамките на производството по вписване е недопустимо да се проверяват материалноправните предпоставки за сключването на договора, чието вписване се иска. Изложени са твърдения, че заявеният за вписване Договор за наем има всички изискуеми параметри, а именно: страни, предмет, местонахождение на наемния обект, срок и наемна цена. Доколкото договорът за наем е сред изрично предвидените актове, подлежащи на вписване, съставен е в изискуемата форма, има необходимото съдържание и е заплатена дължимата държавна такса, то жалбоподателят счита, че неправилно съдията по вписванията е отказал да извърши това вписване. Излагат се подробни възражения срещу изведените в процесното определение изводи, че процесният

договор не подлежи на вписване, доколкото има за предмет бъдещи вещи и съответно облигационен, а не вещен характер.

Въз основна на изложеното се иска отмяна на отказа и даване на указания за извършване на вписване на Договор за наем на недвижим имот, сключен между „ПЕРНИК ПЛАЗА РИТЕЙЛ“ ЕООД и „БИЛЛА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД.

Пернишкият окръжен съд, след като прецени доказателствата по делото, доводите на жалбоподателя, както и служебно всички правно релевантни факти, за да се произнесе взе предвид следното:

Жалбата е подадена в срока по чл. 275, ал. 1 ГПК от процесуално легитимирана страна, против акт подлежащ на обжалване с частна жалба пред местно компетентния окръжен съд, поради което се явява допустима и следва да бъде разгледана по същество.

С обжалваното определение съдията по вписванията е отказал да впише Договор за наем от ***, депозиран в Служба по вписванията – гр.Перник с молба с вх. рег. № 344/02.02.2022 г. Съдията по вписванията е приела, че молбата е подадена в нарушение на особените изисквания на закона, поради което и вписването на договора е отказано с мотиви, обективирани в Определение № 8 / 02.02.2022г. Като съображения за това е посочено на първо място, че представеният за вписване договор за наем на недвижим имот противоречи на императивните правни норми на чл.6, ал.1, б. „в“ във вр. с чл.6, ал.3 от Правилника за вписванията, доколкото предметът на договора, чието вписване се иска, не е индивидуализиран съобразно изискванията на чл.60, т.1-7 от ЗКИР. Сочи се, че поради липсата на индивидуализация на предоставения под наем имот към момента на сключването на договора и неговото депозирание за вписване не е налице реално обособен обект, включен в гражданския и стопанския оборот. На следващо място се изтъква, че с оглед предмета на договора – бъдеща вещ, то сделката има характер на облигационен договор, сключен под отлагателно условие, която категория актове не подлежи на вписване съгласно разпоредбата на чл.2 от Правилника за вписванията. В подкрепа на този си извод, е посочено още, че липсата на нормативна уредба, регламентираща вписването на този вид договори, произтича от специфичния им предмет както и от фактът, че такива сделки не пораждат правно действие към момента на тяхното сключване. В заключение, в процесното определение се посочва, че вписването на този договор би довело до несигурност в правния обмен с недвижими имоти, тъй като доколкото производството по вписване е едностранно и охранително такова, то не позволява установяване на факти и обстоятелства, свързани със сключването на условието, под което е сключен договорът, чието вписване се иска.

При преценка за законосъобразността на отказа, настоящият въззивен състав съобрази следното:

Разгледана по същество, депозираната жалба се явява основателна по следните съображения:

Съдията по вписванията може да откаже исканото вписване в няколко случая, а именно: 1/ ако актът не подлежи на вписване; 2/ ако актът не е съставен съобразно изискванията за форма, предвидена 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 внесена необходимата държавна такса за вписване.

От събраните по делото доказателства се установи, че нито една от посочените предпоставки за отказ не е налице.

На първо място, депозираният акт - договор за наем, подлежи на вписване, съгласно разпоредбата на чл. 112, б. "е" от ЗС и чл. 4, б. "е" от ПВ. Договорът за наем е неформален договор: за валидното му сключване не е необходимо да се спази определена форма, но писмената форма и достоверната дата го правят противопоставим на приобретателя на наетия имот до предвидения в него срок, но за не повече от една година от прехвърлянето, а

ако договорът е вписан запазва изцяло действието си и спрямо приобретателя на имота. С оглед това вписването на договора за наем е средство за защита на наемателя, като предпоставка за извършването на вписване е актът да е извършен по нотариален ред или да е с нотариално заверени подписи /чл. 3, ал. 1 от Правилника за вписванията/. В настоящия случай договорът е сключен на ***, в предвидена в закона и Правилника за вписванията писмена форма с нотариална заверка на подписите. Посочени са и индивидуализиращите данни на страните съгласно чл. 6, ал. 1, б. "а" от ПВ, а именно фирмата (наименованието) на юридическото лице, организационната форма; ЕИК, седалището му и данни за представляващото го лице.

Не е налице и хипотезата, при която липсва индивидуализация на имота, предмет на договора за наем, чието вписване се иска. Съгласно чл. 6, б. "в" от Правилника за вписванията, когато подлежащият на вписване акт се отнася до конкретен имот, той трябва да съдържа 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. Видно от доказателствата по делото, недвижимия имот, предмет на договора, е индивидуализиран в достатъчна степен съгласно посочената разпоредба. Той представлява площ в поземлен имот с посочен идентификатор и граници, приложена е и скица, като са подробно посочени характеристиките на обекта „Магазин за промишлени стоки № 11“, който ще бъде изграден върху наетата площ, приложен е и одобрен архитектурен проект от 01.10.2021 г. от гл.арх. на Община Перник. Изводът на съдията по вписванията, че тъй като описаният обект не е изграден към момента на сключване на договора, следва да се приеме, че е налице договор с предмет бъдеща вещ, не се споделя от настоящия състав, тъй като, видно от чл.2.1 от Договора, предмет на същия са „площи“, наричани за краткост в договора „наемен обект“, а не обектът, който следва да бъде изграден върху отдадените под наем площи. Поради това, съставът счита, че е налице валидно сключен договор за наем, с индивидуализиран в достатъчна степен предмет, който подлежи на вписване, и не е налице основание за отказ за извършване на вписването.

Налице са и останалите реквизити на договора, изискуеми съгласно разпоредбата на Правилника за вписванията, а именно датата и мястото на издаването на акта; цената на имота или на правото, съответно удостоверявания материален интерес; приложени са скица на имота, както и одобрен архитектурен проект от 01.10.2021 г. от гл.арх. на Община Перник за обектът, който ще бъде изграден върху наетата площ. Следователно договорът за наем отговаря на всички изисквания на закона и съответства изцяло на разпоредбите на чл. 112, б. "е" от ЗС и чл. 4, б. "е" от ПВ и подлежи на вписване.

Настоящият състав споделя становището на жалбоподателя, че при извършване на възложената му от Правилника за вписванията служебна проверка по реда на чл.32а, съдията по вписванията е излязъл извън обхвата на своите правомощия, относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона. Основание за това дава Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ОСГТК. В него е изложено, че доколкото производството по вписване е едностранно охранително производство, то същото не позволява разрешаване на правни спорове. Като се има предвид основната цел на вписването – осигуряване на публичност и противопоставимост, то не може да се възложи на съдията по вписванията да проверява материалноправните предпоставки на вписания акт. Ако този акт страда от някакви пороци, оповестяването му улеснява защитата срещу тях, защото дава възможност на заинтересованите да се запознаят със съдържанието на акта и при наличие на правен интерес – да го атакуват пред съда. Изрично е посочено, че е недопустимо да се отказва вписване на акт за сделка с недвижим имот по съображения, че той не отговаря на изискванията за самостоятелен обект (невъзможен предмет) и по съображения за несбъждане на предвидено в договора отлагателно условие, какъвто е и настоящият случай, доколкото съдията по вписванията приема, че предмет на договора е една бъдеща вещ, несъществуваща към настоящия момент.

Видно от гореизложеното, представеният договор за наем притежава нужните атрибути и следва да бъде вписан, поради което отказът на съдията по вписванията следва

да бъде отменен като незаконосъобразен и вместо това, в съответствие с правомощията на въззивния съд по чл. 278, ал. 2 от ГПК, да бъде разпоредено вписване на процесния договор за наем. Вписването на договора за наем освен оповестително действие за съществуването на същия ще има и действие на противопоставимост спрямо трети лица, придобили собствеността на имота след вписването му за останалия срок на договора. След отмяна на отказа, вписването ще се смята извършено от момента на подаване на молбата – 02.02.2022 г..

Водим от изложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Определение № 8/02.02.2022 г. по описа на Служба по вписванията – Перник, с което съдията по вписванията при Районен съд Перник е отказал да впише Договор за наем на недвижим имот с рег. № 475/02.02.2022 г., акт № **, том * / 2022 г. по описа на Л.Ц. – Нотариус с район на действие РС – Перник, вписан под рег.№ *** в регистъра на Нотариалната камара, като **ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ДА СЕ ИЗВЪРШИ ВПИСВАНЕ на Договор за наем на недвижим имот от *** с нотариално удостоверени подписи на представителите на страните по договора „ПЕРНИК ПЛАЗА РИТЕЙЛ“ ЕООД - гр.Перник и „БИЛЛА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД - гр.София под рег.№ *** от ***, акт № ***, том */2022 г. по описа на Л.Ц. – нотариус с район на действие ПРС, вписан под рег.№ *** в регистъра на Нотариалната камара, депозиран с молба с вх. рег. № 344/02.02.2022 г., подадена от Нотариуса.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____