

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1052

гр. Плевен, 15.07.2022 г.

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

Председател: ЦВЕТЕЛИНА М. ЯНКУЛОВА-
СТОЯНОВА

Членове: РЕНИ В. ГЕОРГИЕВА
ЕМИЛИЯ АТ. КУНЧЕВА

като разгледа докладваното от ЕМИЛИЯ АТ. КУНЧЕВА Въззивно частно
гражданско дело № 20224400500445 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 274 и сл., вр. с чл. 577 ГПК.

Образувано е въз основа на постъпила частна жалба, подадена от
нотариус И.А., с рег.№ *** на НК, с район на действие РС – Никопол, срещу
определение № 19 от 06.06.2022 г. на съдия по вписванията при РС –
Никопол, с което е отказано вписването на договор за наем, заверен от
нотариуса, който по опис съставлява Акт ***, т.4, рег.№ *** от 03.06.2022 г.

Жалбата е подадена в предвидения от закона преклузивен срок, от
легитимирано лице и разглеждането ѝ е процесуално допустимо.

По същество частната жалба е основателна, предвид следните
съображения:

От данните по приложената преписка е видно, че нотариус И.А. е подала
молба до Служба по вписванията – гр. Никопол с вх.рег. № ***/06.06.2022 г.
за вписване на приложен към молбата договор за наем ***, том 4, рег.№ ***,
сключен на 03.06.2022 г. Видно от съдържанието на приложения договор,
същият е сключен между Ц. К. П., от гр. П., като наемодател, и ЕТ „***“, със
седалище гр. В., като наемател. Предмет на договора за наем са три
зеделски имота в землището на с. Л., общ. Н., описани по вид, площ,
категория, местност, кадастрален номер на имот и кадастрални номера на
съседни имоти. Приложени са и три броя скици на имотите, издадени от

СГКК – гр. Плевен.

По така подадената молба съдията по вписванията при РС – Никопол се е произнесла с определение № 19/06.06.2022 г., с което е отказала поисканото от нотариус И.А. нотариално действие. Отказът е обоснован с изложени в мотивите на определението съображения, че представеният за вписване договор е подлежащ на вписване акт, който отговаря на изискванията за форма, но не отговаря на изискването за съдържание, съгласно чл. 6, ал. 3 от ПВ, вр. с чл. 6, ал. 1, т. “в” от ПВ, тъй като границите на имотите не са описани с идентификатори, при което не е изпълнено изискването на чл. 60, т. 4 от ЗКИР. Съдията по вписванията се е позовала на т.6 от ТР № 7/2012 г. на ОСГТК, с което е прието, че когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, вписването на акт за него може да бъде отказано от съдията по вписванията, ако не са налице данните по чл. 60, т. 1-7 ЗКИР, като приела, че такъв е и настоящият случай. Като основание за постановения отказ в мотивите на обжалваното определение е посочено още, че в представените за вписване екземпляри от договора за наем липсва зачертаване на празните места, което е нарушение на изискването на чл. 35, ал. 1 от ПВ.

Настоящият съдебен състав на Плевенски окръжен съд намира така поставеното определение на съдията по вписванията за неправилно, предвид следните съображения:

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 преписи от такива.

Смисълът на разпоредбите на чл. 6, ал. 3 от ПВ, във връзка 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 неяснота относно това за кой недвижим имот се отнася конкретното вписване.

Съдът приема, че в конкретния случай непосочването в представения договор за наем на кода на населеното място, като част от пълния

идентификатор на всички съседни имоти, не е основание да се откаже вписването на договора, тъй като отдадените под наем недвижими имоти са индивидуализирани в достатъчна степен и не възниква никакво съмнение относно тяхната идентичност. В тази връзка следва да бъде посочено, че в договора са отразени пълните идентификатори по отношение на всеки първи съседен имот за всеки от трите, отдадени под наем имоти. Т.е. в тях е включен кодът на населеното място, който не присъства в посочените идентификатори за останалите съседни имоти. Този начин на отразяване предпоставя, че кодът на населеното място е идентичен за всички съседни имоти, доколкото те се намират в същото землище, като се има предвид и обстоятелството, че кодът на населено място е посочен изрично в заглавната част на таблицата, включена в чл. 2 от договора, а именно: ЕКАТТЕ: *** на Землище с. Л., общ. Н.. Следователно този код е относим както за отдадените под наем недвижими имоти, така и за всички съседни имоти, индивидуализиращи техните граници. В подкрепа на този извод се явяват и данните по приложените скици за трите имота.

Отделно от това, с частната жалба са приложени 2 бр. договори за наем и един договор за аренда, вписани от Служба по вписванията – гр. Никопол, в които описанието на съседите на отдадените под наем/аренда имоти е извършено по идентичен начин с описанието в процесния договор за наем.

С оглед на гореизложените съображения, настоящият съдебен състав счита, че посоченият от съдията по вписванията мотив за отказ в конкретния случай, обоснован с неспазване изискванията на чл. 6, ал. 3 от ПВ, във връзка с чл. 60, т. 4 от ЗКИР, е проява на „краен правен формализъм“, който не кореспондира с целите на охранителното производство.

По същия начин стои въпросът и с другото, посочено от съдията по вписванията нарушение на чл. 35, ал. 1 от ПВ. Преди всичко следва да бъде посочено, че в представения договор за наем липсват непопълнени места – няма празни полета, които да подлежат на зачертаване, т.е. констатацията на съдията по вписванията е невярна. Освен това, съдът споделя напълно съображенията, изложени в частната жалба на нотариус И.А. в тази връзка, че изискването на чл. 35, ал. 1 от ПВ се отнася за случаите, в които има регламентирани образци, но не и за случаите, в които такива образци не са

установени, какъвто е и настоящият случай, доколкото за процесния договор за наем на земеделска земя няма установен образец.

Предвид гореизложените съображения, съдът приема, че обжалваният отказ на съдията по вписванията при РС – Никопол е незаконосъобразен и следва да бъде отменен, като се дадат указания за извършване на исканото вписване.

Така мотивиран, Плевенският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение № 19 от 06.06.2022 г. на съдията по вписванията при Районен съд – Никопол, с което е отказано нотариално действие по искане на нотариус И.А., с рег. № *** на НК, за вписване на договор за наем ***, том 4, рег. № *** от 03.06.2022 г., вместо което ПОСТАНОВЯВА:

ДА СЕ ИЗВЪРШИ от съдията по вписванията при Районен съд – Никопол по исканото с молба вх.рег.№ ***/06.06.2022 г., подадена от И.А. – нотариус с район на действие РС-Никопол, рег.№ *** на НК, вписване на приложения договор за наем ***, том 4, рег.№ ***, сключен на 03.06.2022 г.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____