

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 928

гр. Ловеч, 12.12.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, III СЪСТАВ**, в закрито заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЕВГЕНИЯ ПАВЛОВА  
Членове: ПЛАМЕН ПЕНОВ  
РАДОСЛАВ АНГЕЛОВ

като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ПЕНОВ Въззивно частно гражданско дело № 20224300500517 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 274 и сл., вр. чл. 577, ал. 1 ГПК.

Образувано е по частна жалба от Ц. В. Л., действащ като нотариус с рег. № 138 на Нотариалната камара, подадена против определение № 5/11.11.2022 г. на Съдията по вписванията при РС – Ловеч, с което е отказано вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. В частната жалба са направени оплаквания за незаконосъобразност на атакуваното определение, навеждат се съображения за неправилно приложение на материалния закон (Правилника за вписванията) и за отклонение на съдията по вписванията от разясненията, дадени с ТР-6-13-ОСГТК, т. 6. В жалбата е изведено искане за отмяна на обжалваното определение и за разпореждане да се впише Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г.

Частната жалба е допустима. Същата е подадена против подлежащ на обжалване акт – отказ за вписване на нотариален акт (чл. 274, т. 2, вр. чл. 538, ал. 1 ГПК); от заинтересовано лице – нотариусът, действащ като адресат на задължението по чл. 25, ал. 5 ЗННД и инициатор производството по вписване на извършения нотариален акт (ТР-7-12-ОСГТК, т. 9) и в установения от закона срок (чл. 275, ал. 1 и чл. 538, ал. 1 ГПК). Едноседмичният срок за обжалване е спазен, защото броен от датата на връчване на атакуваното определение (14.11.2022 г.) и според правилото на чл. 60, ал. 4 ГПК, същият е изтекъл на 21.11.2022 г., а частната жалба е подадена преди този ден – на 15.11.2022 г., видно от положения върху нея щемпел.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

От фактическа страна се установява, че с молба вх. № 6494/11.11.2022 г.

на Служба по вписванията при РС Ловеч, подадена от Ц. В. Л., действащ като нотариус с рег. № 138 на Нотариалната камара, е поискано вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. Към молбата са приложени следните документи: 1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. - 6 броя; 2. Скица на поземлен имот № 15-808388/19.07.2022 г., схема № 15-877037/04.08.2022 г. на самостоятелен обект в сграда, схема № 15-877043/04.08.2022 г. на самостоятелен обект в сграда, скица на сграда № 15-877023/04.08.2022 г., скица на сграда № 15-877008/04.08.2022 г. и скица № 15-877030/04.08.2022 г., издадени от СГКК Ловеч; 3. Декларации по чл. 264, ал. 1 ДОПК; 4. удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 ДОПК изх. № 6103004053/10.08.2022 г. на Община Ловеч, дирекция „Местни данъци“; 5. Документи за платена такса за вписване.

В Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. са означени: собственото, бащиното и фамилно име, ЕГН и постоянен адрес на продавачите и купувачите; дата и място на издаване на акта; описанието на имота, до който се отнася актът - вид, местонахождение (община, населено място, адрес), номер на имота, площ и/или застроена площ и граници; цената на правата, придобити от купувачите.

С определение № 5/11.11.2022 г. на Съдията по вписванията при РС – Ловеч е извършен отказ за вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. В мотивите на определението е прието: че в нотариалния акт са обективирани две правни сделки, което е квалифицирано като противоречие с принципите на охранителното производство – да породи изгодни за страните правни последици, без да обременяват правната сфера на друго лице; че при така оформения нотариален акт на две отделни правоотношения, с различни страни и предмет, не би могло да се установи материалния интерес.

От правна страна съдът приема, че обжалваното определение е неправилно.

Съдията по вписванията постановява определение за отказ, когато записаният във входящия регистър акт не отговаря на изискванията на закона или е неподлежащ на вписване (чл. 32а, ал. 1 ПВп). Проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВп, е тази, по т. 6 ТР № 7/2012 г. от 25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС (ТР-2-15-ОСГТК, т. 1). Съдията по вписванията не разполага с правомощието да проверява материалноправните предпоставки на акта, освен ако това не е изрично предвидено в закон.

Нотариалният акт за покупко-продажба на недвижим имот подлежи на вписване (чл. 112, б. „а“ ЗС и чл. 4, б. „а“ ПВп). Вписването се извършва по молба на нотариуса, който е извършил нотариалния акт, с които е извършена

сделката (чл. 8, ал. 1 ПВп). В случая тези изисквания са изпълнени, доколкото съдията по вписвания е сезиран с писмена молба от нотариус Ц. Л., извършил нотариалния акт, чието вписване е поискано, и към молбата е са приложени необходимият брой актове.

Нотариалният акт № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. на нотариус Ц. Л. (чието вписване е отказано) е със съдържание, съответстващо на чл. 6, ал. 1 ПВп. В него са означени: собственото, бащиното и фамилно име, ЕГН и постоянен адрес на продавачите и купувачите; дата и място на издаване на акта; описанието на имота, до който се отнася актът - вид, местонахождение (община, населено място, адрес), номер на имота, площ и/или застроена площ и граници; цената на правата, придобити от купувачите (чл. 6, ал. 1, б. „а“ ПВп); датата и мястото на издаване на акта (чл. 6, ал. 1, б. „б“ ПВп); описание на имота, до който се отнася актът, с посочване на вида, местонахождението (община, населено място, адрес), номера на имота, площта и/или застроената площ и границите (чл. 6, ал. 1, б. „в“ ПВп); цената на правата, придобити от купувачите (чл. 6, ал. 1, б. „г“ ПВп). Недвижимият имот обект на покупко-продажбата (земята, сградите в него и самостоятелните обекти) се намира в район с одобрена кадастрална карта, с оглед на което те са индивидуализирани и според данните по чл. 60, т. 1-7 ЗКИР. В тази връзка, към молбата са приложени скица на недвижимия имот и схема на сградите и самостоятелните обекти, издадени от СГКК Ловеч (чл. 6, ал. 3 ПВп). Към молбата са приложени декларации от продавачите по чл. 264 ГПК и данъчна оценка за имота (за земята и построените в нея сгради), както и вноски бележка за заплатена държавна такса по сметка на Агенция по вписванията в размер на 80 лв., който е определен въз основа цената по продажбата (80 000 лв.) и според правилото на чл. 2, ал. 1 от Тарифа за държавните такси, събирани от агенцията по вписванията (Тарифата). След като нотариалният акт подлежи на вписване и отговаря на изискванията в чл. 6 ПВп, и същият е приложен към молбата на нотариуса, ведно с изискуемите документи и преписи, съдията по вписванията е следвало да го впише, а не да постановява определение за отказ.

Обжалваният отказ е незаконосъобразен и по изложените в него съображения. Първото съображение за отказ в определението - за обективизиране в нотариалния акт на две сделки и за квалифицирането му като противоречащо с принципите на охранителното производство – е изградено при напускане предметния обхват на проверката по чл. 32а ПВп, при несъблюдаване разясненията в ТР-6-13-ОСГТК, т. 6. Според този обхват, в производството по вписване на нотариалния акт за сделка с права относно недвижим имот се проверява съответствието на акта със съдържанието по чл. 6, ал. 1 ПВп. В тази връзка не би следвало да се дава отговор по същество дали в конкретния нотариален акт са налични две сделки, но за пълнота на изложението и с оглед направеното оплакване в частната жалба, е нужно да се посочи, че възприетата в нотариалния акт структура на съдържанието (с описание на страните и правата в самостоятелни пункт А и Б) се наложило

заради различния обем права на всеки от продавачите върху различни обекти на собствеността, без това да е довело до забранен от закона резултат, вкл. осуetyаване установяване на материалния интерес, с оглед на който да се определи държавната такса. В случая този интерес е продажната цена (80 000 лв.), която превишава данъчната оценка за земята, сградите и самостоятелните обекти в тях (43720 лв.).

По изложените съображения съдът счита, че обжалваното определение е неправилно и следва да се отмени, като вместо него се постанови вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. на нотариус Ц. В. Л., с рег. № 138 на Нотариалната камара.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 278, ал. 2 ГПК съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ОТМЕНЯ № 5/11.11.2022 г. на Съдията по вписванията при РС – Ловеч, с което е извършен отказ за вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. на нотариус Ц. В. Л., с рег. № 138 на Нотариалната камара.

ДА СЕ ВПИШЕ Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 106, том IV, рег. № 6917, дело № 540 от 2022 г. на нотариус Ц. В. Л., с рег. № 138 на Нотариалната камара, поискано с молба вх. № 6494/11.11.202 г. Служба по вписванията - Ловеч.

ВРЪЩА делото на Служба по вписванията - Ловеч за извършване вписването.

Определението не подлежи на касационно основание.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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