

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 669

гр. Габрово, 24.11.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО, СЪСТАВ II**, в закрито заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Полина Пенкова

Членове: Кремена Големанова  
Велемира Димитрова

като разгледа докладваното от Полина Пенкова Въззивно частно гражданско дело № 20224200500437 по описа за 2022 година

за да се произнесе ,взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба на П. И. П. срещу постановения отказ за вписване с определение №11/31.10.2022г. на съдията по вписванията при СВ при РС-Габрово.

В жалбата се излагат доводи,че за да постанови обжалвания отказ съдията по вписванията е приел, че сделката - договорът за продажба на наследство не е действителна /нищожна или унищожаема/. Жалбоподателят счита,че съдията по вписвания с тълкуването на акта на нотариуса и оценката му за неговата действителност, е излязъл извън рамките на своите правомощия, определени от закона, което прави отказа му незаконосъобразен и неправилен .Цитира се определение на ВКС , с което се е произнесъл относно какъв е обхвата на преценката, която съдията по вписванията може да извършва при постановяване на отказ за вписване :да осъществява контрол върху подлежащия на вписване акт само в рамките, установени в Правилника за вписванията (ПВ), който нормативен акт очертава пределите на неговите правомощия. По смисъла на чл. 32а от Правилника за вписванията съдията по вписванията следва да извърши проверка, дали е представен подлежащ на вписване акт по смисъла на чл. 4 и дали този акт отговаря на изискванията на чл.6 от правилника (дали е съставен в предвидената от закона и Правилника за вписванията форма и има необходимото съдържание). Конкретният случай попада в тази хипотеза, посочена от ВКС - извън рамките, установени с Правилника за вписванията.

Претендира се да бъде отменен обжалваният отказ и да се разпорежи да бъде извършено вписване на процесния Договор за продажба на наследство ,сключен между П. И. П. и Т. Й. И.

Жалбата е подадена в законния срок ,от надлежна страна ,срещу

подлежащ на обжалване акт и е процесуално допустима.

С обжалвания отказ съдията по вписванията при СВ при РС-Габрово е отказал извършването на вписване на Договор за продажба на наследство Акт № \*, том \*, рег.№\*/\* по описа на нотариус П. К., с който П. И. П., ЕГН:\*\*\*\*\* продава обратно на Т. Й. И., ЕГН: \*\*\*\*\* цялото наследство като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, така както е придобито от него по силата на първоначално сключения между тях договор Акт № \*, том \*, рег.№ \*/\* г. по описа на нотариус П. К., вписан с вх. рег. № \*/\*, акт № \*, том \*, дело \* на СВ - Габрово. Приел е ,че договорът за продажба на наследство принципно е акт, подлежащ на вписване, съгласно разпоредбата на чл. 4, б."б" ПВ, вр. чл. 212 ЗЗД, но представеният за вписване акт не изпълнява изискванията на закона. Чл. 212 ЗЗД допуска продажбата на наследство да се извърши, ако продавачът обезпечи качеството си на наследник. Не са представени доказателства в тази насока, с което е обоснован изводът, че П. И. П. не попада в кръга на наследниците по закон. Също така в договора, представен за вписване, той е посочен само като "приобретател(универсален правопримемник)", но не и като наследник. Направено е позоваване на съдебна практика относно това ,че качеството "наследник" не се продава заедно с наследството, предмет на сделка и че купувачът, какъвто е П. И. П., може да прехвърли съвкупността отново само по общия ред.

Направеното от жалбоподателя оспорване е относно обхвата на проверката,която съдията по вписванията е следвало да извърши по направеното искане за вписване на представения договор по чл.212 ЗЗД .

В т.6 на ТР№ 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК са дадени разяснения какъв е предметният обхват на проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а ал. 1 ПВ относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона. Съгласно постановеното в ТР вписването (като родово понятие, включващо вписване в тесен смисъл, отбелязване и заличаване) е едностранно охранително производство, в чиито рамки не е допустимо да се разрешават правни спорове. Касае се акт на безспорна администрация, оказване на съдействие при законосъобразно развитие на граждански правоотношения. Целта е оповестяване на актове, с които се извършват сделки с недвижими имоти, на други актове, които имат значение за вещни права, както и наличието на спорове относно права върху вещи. Законодателят регламентира вписването като вид нотариално удостоверяване съгласно чл. 569, т. 5 ГПК, но това е направено само с оглед субсидиарното прилагане на правилата за охранителните и нотариалните производства и не заличава спецификите на вписването. На такова подлежат и нотариалните актове, с които се прехвърлят или които констатираат вещни права, а при тяхното съставяне правилата за извършване на нотариални удостоверявания са адресирани към друго длъжностно лице - нотариуса, който е съставил акта. Именно той е бил длъжен да провери противоречи ли сделката, която е сезиран да удостовери, на закона и добрите нрави. Съдията по вписванията не е орган, който има правомощия да контролира дейността на нотариуса, а ако се приеме, че и той е овластен с правото да проверява съответствието на сделката с императивни законови правила или добрите нрави, фактически до такъв резултат би се

достигнало. 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. Именно в рамките на спорното съдебно производство могат в пълна степен да бъдат осигурени правата на всички засегнати от вписания акт лица и спорът да бъде решен със сила на пресъдено нещо. Такъв спор пред съдията по вписванията не може да бъде заявен, нито пък той би имал право да откаже вписване под предлог, че съществуването на такъв спор му е известен или защото би могло да възникне такъв.

В ТР са посочени и конкретни хипотези за обхвата на проверката, която следва да се извършва от съдията по вписванията. Постановено е, че само ако закон изрично натоварва съдията по вписванията да действа в качеството на нотариус, той може да извършва проверката, която е в правомощията на нотариуса и да откаже да извърши вписването въз основа на резултатите от тази проверка. Относно основаването на отказа на съображения, извлечени от формата на акта, е постановено, че в тази хипотеза се изхожда от наименованието на самия акт - съдията по вписванията не може да откаже, например, вписването на акт за правна сделка, по съображения, че от съдържанието е видно, че се касае за друг вид договор и за него формата не е спазена. При проверката на формата съдията по вписванията следи за спазване на правилото, че се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис ([чл. 3, ал. 1 ПВ](#)), но като се отчита, че специален закон може да урежда и вписването на акт в писмена форма ([напр. чл. 73, ал. 5 ТЗ](#)). Може да бъде отказано вписване на представения акт и ако той няма необходимото съдържание. Проверката на съдържанието на акта е в две насоки: идентификация на страните ([чл. 6, ал. 1 б. "А" ПВ](#)) и идентификация на имота ([чл. 6, ал. 1 б. "В" ПВ](#)). Ако недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, съдията по вписванията може да откаже вписването на акт за него, в случай че не са посочени данните по [чл. 60, т. 1 - 7 ЗКИР](#). Когато законът допуска вписване на актове, които не се отнасят до индивидуално определени имоти ([напр. договори за прехвърляне на наследство, преписи от завещания и др.](#)), не се проверява индивидуализацията на имота в акта и не може да се откаже вписване поради липса на такава.

В случая постановеният от съдията по вписванията отказ се основава на обстоятелства, които са извън предмета на проверката, която е следвало да бъде извършена съгласно дадените разяснения в т.6 от ТР№ 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК.

Не се твърди и не се установява да се касае за хипотеза, при която по силата на закон съдията по вписванията е натоварен да действа в качеството на нотариус и да извършва проверката, която е в правомощията на нотариуса относно процесната правна сделка и да откаже да извърши вписването въз основа на резултатите от тази проверка. Представеният за вписване акт е договор за продажба на наследство на основание [чл. 212 ЗЗД](#), съгласно неговото наименование, като следва да се извърши проверката дали е спазена

изискуемата от закона форма и дали подлежи на вписване. Същият е сключен в изискуемата от закона писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните по сделката. В самия договор е обективизирана и декларация ,че в наследството – предмет на сделката, се включват недвижими имоти, находящи се в община Габрово.

За да бъде извършено вписването следва да е изпълнено и изискването на чл.264,ал.1 ДОПК, който предвижда,че прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска след представяне на писмена декларация от прехвърлителя или учредителя, съответно ипотекарния длъжник или залогодателя, че няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. Наличието или липсата на непогасени данъчни задължения за имота се удостоверява в данъчната оценка.

В случая към молбата за вписване е представена декларация от продавача П. И. П. по чл.264,ал.1 ДОПК за липсата на подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци ,мита и задължителни осигурителни вноски ,като декларацията е с нотариална заверка на подписа на декларатора/ приложен препис на л.13 от делото/.

Не е представено удостоверение за данъчна оценка за включените в наследството недвижими имоти ,каквото изискване изрично е въведено с императивната разпоредба на чл.264,ал.1 ДОПК /опр.№ 414/25.10.2010г. на ВКС по г.гр.д. № 346/2010г. , опр. № 333/07.07.2017г. на ВКС по ч.гр.д. № 668/2017г./.. Тази разпоредба предвижда не само представянето на декларация, но и удостоверение за данъчна оценка, която да удостоверява наличието или липсата на данъчни задължения върху имота, което изискване се отнася и при допускане вписването на договор за продажба на наследство. В чл.264,ал.1 ДОПК не е въведено разграничение между подлежащите на вписване актове при прехвърляне или учредяване на вещни права върху недвижими имоти и другите изброени, сред които и договорът за прехвърляне на наследство, в което има недвижими имоти.

Не е в правомощията на съдията по вписвания да оставя молбата без движение и да изисква представянето на съответните документи за извършване на вписването (в този смисъл т. 1 от ТР № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. дело № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС). Предвид на това , в случая при липсата на представена към молбата за вписване вх.№3337/31.10.2022г. данъчна оценка за недвижимите имоти ,включени в наследството , предмет на договора по чл.212 ЗЗД от 28.10.2022г., не е изпълнено изискването на чл.264,ал.1 ДОПК за представяне на такава , поради което това е самостоятелно основание за постановяване на отказ за вписване на процесния договор .

Поради съвпадане крайните изводи относно основателността на заявеното искане за вписване на процесния договор по чл.212 ЗЗД от 28.10.2022г., обжалваният отказ на съдията по вписванията следва да бъде потвърден.

На основание изложеното, въззивният съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ПОТВЪРЖДАВА отказа на съдията по вписванията при Служба по вписванията при РС-Габрово, постановен с определение №11/31.10.2022г. за вписване на договор за продажба на наследство от 28.10.2022г., сключен между продавача П. И. П., ЕГН:\*\*\*\*\* и купувача Т/ Й/ И/, ЕГН:\*\*\*\*\*.

Определението подлежи на обжалване пред ВКС на РБ в едноседмичен срок от връчването му.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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