

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 36

гр. София, 14.01.2022 г.

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на четиринадесети януари през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Ваня Н. Иванова

като разгледа докладваното от Ваня Н. Иванова Въззивно частно гражданско
дело № 20211800500795 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 577 от ГПК.

Образувано е по частна жалба, подадена от Д. Г. Д., срещу определение №
24/04.11.2021 г., постановено от съдия по вписванията при Районен съд – гр. С., с което е
отказано вписването на договор за продажба на обособена част „С.“, собственост на „С.“
ЕООД, гр. С., чрез явен търг от 15.08.2003 г. с нотариална заверка на подписите от
15.03.2004 г. с рег. № 620 по описа на нотариус Кирил Божков.

В частната жалба се сочи, че са налице всички предпоставки за вписване на
представения договор, с който се прехвърля обособена част от общинско търговско
предприятие.

За да се произнесе съдът взе предвид следното:

Службата по вписвания при РС- гр. С. е сезирана със заявление вх. №
2882/04.11.2021 г., подадено от Д. Г. Д., с което е поискано вписване в книгите по вписвания
на договор от 15.08.2003 г. за продажба на обособена част «С.» собственост на «С.» ЕООД,
гр. С. чрез явен търг.

Към заявлението са представени три броя официално заверени преписа от договор
за продажба на обособена част «С.» собственост на «С.» ЕООД, гр. С., сключен на
15.08.2003 г. между «С.» ЕООД чрез ликвидатора Н.С. и купувача Д. Г. Д., с който
продавачът продава на купувача чрез явен търг, проведен на 15.08.2003 г. от тръжна
комисия, следния обект, а именно «С.» - обособена част от ЕООД «С.», находящ се в имот
№ 1281. Подписите на страните са нотариално заверени на 15.03.2004 г. с рег. № 620 на
пом.-нотариус Т. Панджарова – по заместване на нотариус К. Божков. Представени са скица
на сграда с идентификатор №67372.99.1026.4 по КККР на гр. С.; удостоверение за данъчна
оценка на горепосочения имот; удостоверение на Община С. за идентичност на описания в
горепосочения договор за продажба имот с посочените в него имоти по действащата
кадастрална карта; тръжни условия на С.» ЕООД – в ликвидация за провеждане на търг за
продажба на обособен обект – «С.» собственост на «С.» ЕООД в ликвидация.

С обжалваното определение от 04.11.2021 г. съдията по вписвания при РС- С. е
отказал вписването на представения договор за продажба на обособена част «С.»

собственост на «С.» ЕООД чрез явен търг с мотив, че същият не отговаря на изискванията на чл. 6, ал. 1, б. «а» от ПВ – в него не са посочени индивидуализиращите белези на дружеството праводател «С.» ЕООД в ликвидация, както и на предмета на договора – липсват данни за вид, местонахождение, площ, граници на имота. Изложен е и аргумент за липса на представени от заявителя доказателства за извършено предходно вписване в ТР по реда на чл. 16 и сл. от ТЗ на прехвърлянето на търговското предприятие, за да се счете, че представеният договор е за прехвърляне на обособена част от търговското предприятие и е от кръга актове по чл. 6, ал. 2, б. «б» и подлежащи на вписване съгласно чл. 4б «л» от ПВ.

Частната жалба е допустима като подадена от легитимирано лице в законоустановения срок срещу подлежащ на обжалване акт.

Разгледана по същество частната жалба е неоснователна.

Обжалваният отказ на съдията по вписвания е законосъобразен по следните съображения:

Предметният обхват на проверката по чл. 32а, ал. 1 от ПВ, която съдията по вписвания извършва при заявено искане за вписване на определен акт се свежда до това дали представеният за вписване акт подлежи на вписване, дали е съставен съобразно изискванията на закона за форма и има ли предвиденото в чл. 6, ал. 1, б. "а" и б. "в" ПВ съдържание. Съдията по вписванията не може да проверява наличието на материалноправните предпоставки за издаване на акта, чието вписване се иска, освен ако това е изрично предвидено в закон – т. 6 от ТР № 7/25.04.2013 г. по тълк.д. № 7/2012 г. на ОСГТК. В тълкувателното решение изрично е посочено, че при проверката на формата съдията по вписванията следи само за спазване на правилото на чл. 3, ал. 1 ПВ, съгласно което се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис, но като се отчита, че специален закон може да урежда и вписването на акт в обикновена писмена форма.

В случая е видно от заглавието на представения за вписване договор и от приложените към заявлението писмени доказателства /тръжна документация/, че същият има за предмет прехвърляне на обособена част от общинско предприятие по смисъла на § 2 от ДР на ЗППДОП /отм./ след извършен търг по реда на глава VI от закона и Наредбата за търговете /отм./ - т. е. по естеството си този акт има характеристиките на приватизационен договор. Според § 1 от ДР на ЗППДОП /отм./ понятието "предприятие" обхваща и преобразуваните предприятия, които са търговски дружества с държавно или общинско участие над 50% от чийто капитал е държавна или общинска собственост. В ЗППДОП и Наредбата за търговете /отм. 2003 г./ е предвиден облекчен ред за продажба на имущество – чрез търг и договор в писмена форма.

Предметът на представения за вписване приватизационен договор е обект с характеристиките на недвижим имот. Следователно, на основание чл. 4 б. "а" от ПВ и по аргумент от чл. 6, ал. 2 б. "б" от ПВ, принципно следва да се приеме, че приватизационният договор като прехвърлящ правото на собственост върху недвижим имот, попада в категорията подлежащи на вписване актове. Същият не попада в лимитативно изброените актове, за които е предвидено изключението по чл. 5 от ПВ. Вписването на приватизационния договор не е елемент от фактическия състав на договора, а има само оповестително значение.

Съгласно чл. 30, ал. 3 от ЗППДОП /отм./, страна по договора за приватизационна продажба е органът по чл. 3 от същия закон. Именно органът по чл. 3 от ЗППДОП /отм./ е овластен да се разпорежда с обособени части от предприятия и на преобразувани търговски дружества, ако те осъществяват стопанска дейност и над 50% от капитала им е държавна или общинска собственост.

В случая, доколкото видно от съдържанието на договора се касае за продажба на обособена част от предприятие, което е общинска собственост, орган по чл. 3 от ЗППДОП /отм./, който е следвало да прехвърли собствеността върху обекта, предмет на извършения търг, е Общинският съвет. В титулната част на представения за вписване договор е посочено, че същият се сключва между Община С., „представявана от ликвидатора Н.С.”, и

купувача Д. Г. Д., като под подписа за „продавач“ е положен печат на „С.“ ЕООД. При това съдържание на договора е налице неяснота относно субекта, действал като продавач при сключването му. Ясно е, че нито Община С., нито „С.“ ЕООД, е лице по чл. 3 от ЗППДОП /отм./, което може да бъде страна по приватизационния договор. Това обуславя нередовност на представения за вписване акт, което е основание за отказ същият да бъде вписан, без този извод да е обусловен от преценка за наличието на материалноправните предпоставки за издаването на акта, каквато принципно е недопустима в това производство. Касае се за преценка за това дали договорът за приватизация /който е част от специална императивно регламентирана процедура/ е сключен от овластен за това субект, като част от съдържанието на договора, а не до проверка за осъществяването на юридическите факти, обуславящи материалната законосъобразност на проведената приватизационна процедура, която се финализира със сключването на договор за прехвърляне на обектите, предмет на приватизацията.

Дори и да се приеме, че гореизложеният извод за липса на яснота в процесния договор относно продавача по него, респ. за сключването му като продавач от лице, което не попада в чл. 3 от ЗППДОП /отм./, излиза извън обхвата на допустимата проверка в производството по вписване и като купувач следва да се приеме посоченото в акта юридическо лице „С.“ ЕООД, този акт не отговаря на изискванията на чл. 6, ал. 1, б. „а“ от ПВ – в него не са посочени визираните в разпоредбата индивидуализиращи юридическото лице – продавач „С.“ ЕООД признаци, което е самостоятелно основание за отказ за вписването му.

По горните съображения обжалваното определение на съдията по вписвания, с което е отказано вписването на представения договор, е законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА определение № 24 от 04.11.2021 г., постановено от съдия по вписванията при Районен съд – гр. С., с което е отказано вписването на договор за продажба на обособена част „С.“, собственост на „С.“ ЕООД, гр. С., чрез явен търг от 15.08.2003 г. с нотариална заверка на подписите от 15.03.2004 г. с рег. № 620 по описа на нотариус Кирил Божков.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред ВКС в едноседмичен срок от връчването на препис.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____