

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 2191

гр. Пловдив, 26.09.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, V СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и шести септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светлана Ив. Изева

Членове: Радостина Анг. Стефанова
Светлана Анг. Станева

като разгледа докладваното от Радостина Анг. Стефанова Въззивно частно гражданско дело № 20225300502135 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.274 и сл. във вр. с чл. 577 от ГПК във вр. с чл. 32а от Правилника за вписванията.

Постъпила е частна жалба от Нотариус С. В. П., с рег. № 638 по регистъра на НК, с район на действие РС- Пловдив, против Определение от 29.07.2022г., постановено по пр. с вх.№ 26142/29.07.2022г. по входящия регистър на Службата по вписванията, с което е отказано вписване на Нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти акт №187, т.4, рег.№ 6847/2022г. Моли да бъде отменено и вместо него да се постанови друго, с което да бъдат дадени задължителни указания към СВ при РС – Пловдив за извършване на необходимите действия по вписването на нотариалния акт.

Окръжен съд – V възз.гр.с., намира, че частната жалба е процесуално допустима, подадена е от надлежна страна в законоустановения едноседмичен срок срещу акт, подлежащ на обжалване, и затова следва да бъде разгледана.

В Службата по вписванията при Районен съд – Пловдив е постъпила Молба от Нотариус С. П. с район на действие - района на Пловдивски Районен съд, с рег. № 638 по регистъра на Нотариалната камара, за вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №

187, т. 4, рег. № 6847, дело № 727 от 2022 г. Към молбата са приложени 7 оригинални еднообразни екземпляра от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 187, т. 4, рег. № 6847, дело № 727 от 2022 г.; Декларация по чл. 264, ал. 1 от ДОПК - 1 брой оригинал; Скици и Удостоверения за данъчни оценки по чл. 264, ал. 1 от ДОПК.

СВ е констатира, че депозираният акт по принцип подлежи на вписване съгласно чл. 312, б. „а“ от ЗС и чл. 4, б. „а“ от ПВ.

За да откаже вписването, СВ при РС – Пловдив излага основни съображения, че при преглед на представения акт се установява, че предмет на конкретната сделка са **372 броя** недвижими имоти, находящи се в с., общ., **като нотариалният акт се състои от 164 страници.**

Посочва, че е формирана задължителна съдебна практика на ВКС, обективирана в т. 6 от Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013г, на ВКС по тълк. дело № 7/2012г., ОСГТК, по смисъла на която, **предметният обхват на проверката** по чл. 32а, ал. 1 от ПВ на съдията по вписванията **включва:**

спазени ли са изискванията по чл. 6 от ПВ,

внесена ли е дължимата за вписването държавна такса,

представена ли е скица от кадастралната карта, съгласно чл. 6, ал. 3 от ПВ,

представени ли са доказателства за изпълнение на изискванията на чл. 264 ДОПК, а когато имотът е в одобрена кадастрална карта, актът следва да съдържа данните по чл. 60. т. 1 - 7 ЗКИР.

СВ се позовава се и на нормата на чл. 6, ал. 3 от ПВ съгласно която- 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 и се прилага скица, скица-проект, схема или схема - проект, издадени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или **нотариално удостоверени преписи от такива.**

Предвид на горното, СВ е установил, че:

- има наличие на скица, която не е оригинал и е без нотариално удостоверен препис, съгласно чл. 6, ал. 3 от ПВ /Скица на поземлен имот

идентификатор 12680.17.419; 12680.16.224; 12680.11.419 от акта/.

- на стр. 19 за поземлен — имот, описан в т. 55 не е налице приложена скица.

- липсват приложени удостоверения за данъчни оценки за поземлени имоти, описани в стр.22, т. 67; стр. 33, т. 105; стр. 53, т. 173; стр. 59 от т. 191 до стр. 60 т. 197, стр. 69, т. 224.

В тази насока цитира разпоредбата на чл. 264, ал. 1 от ДОПК, 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**.

-следвайки хронологично имотите в приложения нотариален акт се е установило, че е налице едно безраборно приложение на документи. Предвид особеностите на производството по вписване - неговия охранителен характер и целената от закона бързина (чл. 82, ал. 3 ЗКИР), преписката към молбата трябва да бъде **подредена**, като **документите** /скица и удостоверения за данъчна оценка/, които се отнасят за един имот да са прихвани с кламер и окомплектовани по реда на имотите, следва да са **описани хронологично** в представения нотариален акт. С оглед изискването актовете да бъдат вписани в рамките на работния ден, съдията по вписвания няма времеви ресурс да извърши проверка на документите отнасящи се за всички 372 имота, тъй като са безразборно и хаотично приложени към молбата.

СВ посочва също, че производството по вписване е едностранно охранително производство, което изисква да се представят всички доказателства, установяващи допустимостта и основателността на искането /в т. 1 на цитираното ТР е прието, че съдията по вписванията **не може да дава указания** за поправяне на нередовност в производството по вписване/.

Когато към подлежащ на вписване акт, законът изисква да се приложат скица-копие от кадастралната карта, с оглед точната индивидуализацията на имота към момента на извършване на сделката и удостоверения за данъчна оценка на недвижимите имоти и такива не са приложени или са приложени във формата на фотокопие и в начина, описан по-горе, то е налице **непълнота на заявлението за вписване**, която съдията по вписвания не може да отстрани.

С частната жалба на Нотариус С. В. П. се възразява, че при прегледа на материалите по преписката, се установява, че тези твърдения на съдията по вписвания са неверни и не отговарят на действителната обстановка. След приключване на нотариалното производство в кантората му, по преписката са били приложени и съответно предадени в Службата по вписвания всички скици и данъчни оценки за имотите, които са предмет на сделката. В една от папките били подредени скиците на имотите в същия ред, в който са описани в акта, а в отделна папка, били подредени данъчните оценки.

При последваща проверка, която извършил след постановения отказ в Службата по вписвания на материалите по преписката, въпреки ограниченото време от около 20 минути, което му било предоставено от съдията по вписвания установил, че към част от скиците са скрепени данъчни оценки за съответните имоти, което не е извършвано в кантората му, а останалите скици и данъчни оценки **действително са разбъркани и не следват реда** им по нотариалния акт. Въпреки това установил, че за Поземлени имоти с идентификатори с №№12680.11.228, 12680.16.224 и 12680.11.419 са налични скици по преписката, а за имот №12680.17.419, за които съдията по вписвания твърди, че липсва скица се установи, че имот с такъв номер изобщо не е бил предмет на сделката.

Единствено твърдението на съдията по вписвания, че поради ограничения времеви ресурс до края на работното му време, не е имал възможност да извърши цялостна проверка на приложените по преписката документи може да бъде кредитирано като достоверно, но това обстоятелство не би следвало да му даде основание съвсем формално и без да приключи проверката, да постанови отказ.

Окръжен съд - Пловдив, в настоящия състав намира, че частната

жалба е неоснователна.

Съдията по вписванията може да осъществява контрол върху подлежащия на вписване акт само в рамките, установени в Правилника за вписванията, който нормативен акт очертава пределите на неговите правомощия. По смисъла на чл. 32а 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. форма и има ли необходимото съдържание/.

На първо място, следва да се посочи, а и това се признава от Нотариуса с частната жалба, че „скиците и данъчните оценки **действително са разбъркани и не следват реда им по нотариалния акт**“. Учудващо е твърдението му, че ги е предал в две папки – в едната били само скиците, а в другата – само данъчните оценки, а ги е намерил след това в Службата по вписванията в безпорядък. В съда е постъпила преписка от няколко тома, без към тях Нотариусът да е направил Опис на приложените документи и номерация на страниците предвид много големия обем. Този пропуск е от съществено значение за конкретния случай, защото се касае за нотариален акт, чийто предмет на покупко-продажба са 372 недвижими имоти, за всеки от които хронологично би следвало да са подредени необходимите изискуеми документи.

Независимо от горното, съдът провери изводите на СВ, и установи, че скиците за ПИ с ИД 12680.16.224 и 12680.11.429 не са в оригинал и не са заверени от Нотариуса, така като е направил за всички останали скици. Тези две скици бяха открити в том 4 /условно означен и номериран с фулмастер върху папката/.

На следващо място, от прегледа на цялата преписка не се откриват изобщо скица за ПИ с ИД 12680.11.228 /намиращ се под № 55 в Нотариалния акт/, както и данъчни оценки за имотите, описани в Нотариалния акт на стр.22, т. 67; на стр. 33, т. 105; на стр. 53, т. 173; на стр. 59 от т. 191 до стр. 60 т. 197, на стр. 69, т. 224.

Нотариусът поддържа с частната жалба, че тези „липсващи“ документи били в преписката, видял ги е при извършената от него проверка, но това твърдение е голословно, след като не е приложил опис на предадените

документи, нито пък посочва описателно или насочващо по някакъв начин къде по-конкретно се намират.

Основателно, според съда, е само възражението, че скицата, за която СВ посочва, че липсва за ПИ с ИД 12680.17.419, то този имот не е предмет на сделката. При проверката се оказва, че в Нотариалния акт има описан ПИ с ИД 12680.17.41 /на стр.95, под т.302/, но не се открива ПИ с ИД 12680.17.419. Дали е допусната евентуално техническа грешка от СВ при описанието на имота или СВ е имал предвид друг ПИ с липсваща скица, не може да се направи сигурен извод.

Обжалваното определение се явява законосъобразно и следва да бъде потвърдено изцяло.

По мотивите, Пловдивският окръжен съд – V възз. гр.с.

ОПРЕДЕЛИ:

Потвърждава Определение от 29.07.2022г., постановено по пр. с вх.№ 26142/29.07.2022г. по входящия регистър на Службата по вписванията, с което е отказано вписване на Нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти акт №187, т.4, рег.№ 6847/2022г.

Определението може да се обжалва пред ВКС на РБ в едноседмичен срок от връчването на молителя.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____