

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 423

гр. София, 21.12.2021 г.

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и първи декември през две хиляди
двадесет и първа 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 № 20211800500789 по описа за 2021 година

като разгледа докладваното от съдия Иванова ч.гр.д. № 789/2021 г. по описа на
Софийски окръжен съд, за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 577 от ГПК.

Образувано е по частна жалба на ЕМ. Б. Й. срещу определение № 17 от 29.10.2021 г.
на съдията по вписвания при РС-Пирдоп, с което е отказано вписването на нотариален акт
за собственост на недвижим имот № 41, том IV, рег. № 4815, дело № 613/2021 г. на нотариус
Евгения Павлова с район на действие РС – Пирдоп, рег. № 108 на НК.

Жалбоподателят счита за незаконосъобразни изводите на съдията по вписвания за
липса на представени доказателства за изпълнението на изискванията на чл. 6, ал.3 от ПВ и
чл. 264, ал. 1 от ДОПК. Сочи, че с представянето на скици-проекти на имотите, предмет на
нотариалния акт, чието вписване е поискано, е изпълнено изискването на чл. 6, ал. 3, предл.
2 от ПВ /съгласно актуалната редакция на разпоредбата – ДВ, бр. 2/2021 г./. Поддържа, че
представените данъчни оценки се отнасят до имотите, които са предмет на нотариалното
производство, а именно – проектен поземлен имот с идентификатор № 48324.132.5 и
построената в него сграда с идентификатор № 48324.132.5.1, и въз основа на тези данъчни
оценки се определи дължимата държавна такса за вписване по чл. 2, ал. 1 от ТДТСАВ.

За да се произнесе съдът взе предвид следното:

Службата по вписвания при РС- Пирдоп е била сезирана с молба вх. №
1494/29.10.2021 г., подадена от нотариус Евгения Павлова, с район на действие РС-Пирдоп,
с искане за вписване в книгите по вписвания на нотариален акт за собственост върху
недвижим имот № 41, т. IV, рег. № 4815, дело № 613 о 29.10.2021 г.

С молбата са представени 6 бр. нотариални актове; скица-проект за проектен имот с
идентификатор № 48234.132.5, издадена от СГКК, в която е отразено, че в този имот попада
сграда с идентификатор № 48234.132.5.1; удостоверение за данъчна оценка на проектен
имот с идентификатор № 48234.132.5 и удостоверение за данъчна оценка на сграда с
идентификатор № 48234.132.5.1; документ за платена държавна такса за вписване в размер
на 10 лв.

Отказът на съдията по вписвания да впише представения нотариален акт е мотивиран

с липсата на доказателства за изпълнение на особените изисквания на закона, а именно на чл. 6, ал. 3 от ПВ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК. Съдията по вписвания е приел, че не са спазени изискванията на представена скица на поземления имот, от който се обособява проектният поземлен имот и разположената върху него сграда, както и изискванията за определяне и събиране на дължимата държавна такса за вписване, доколкото не е представена данъчна оценка на поземления имот, от който се отнема съответната площ и сграда, преди изменението на кадастралната карта.

Частната жалба е допустима, а по същество е основателна.

В ТР № 7/25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС по т.д. № 7/2012 г. е определен предметният обхват на проверката, която съдията по вписвания извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 от ПВ относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона. Съгласно т. 6 от посоченото ТР, проверката на съдията по вписвания се ограничава до това, дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в Правилника за вписванията 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.

В случая, с представения за вписване нотариален акт № 41, т. IV, рег. № 4815, дело № 613/2021 г. на нотариус Евгения Павлова, ЕМ. Б. Й. е признат за собственик на основание давностно владение на проектен поземлен имот с идентификатор № 48324.132.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-74/05.11.2015 г. на ИД на АГКК, находящ се в с. М., с площ от 400 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, при съсед: проектен имот с идентификатор № 48324.132.6 и поземлен имот с идентификатор № 48324.132.1, както и находящата се в този проектен поземлен имот сграда с идентификатор № 48324.132.5.1 със застроена площ 54 кв.м. В нотариалния акт е вписано, че проектът изменя кадастралната карта на с. М., като отнема площ от 400 кв.м. от поземлен имот с идентификатор № 48324.132.4

С това си съдържание нотариалният акт отговаря на изискването на чл. 6, ал. 1, б. «в» от ПВ относно индивидуализацията на имота, до който се отнася актът. Предмет на нотариалния акт е недвижим имот, който не е отразен в действащите кадастрална карта и кадастралните регистри, обособен чрез отделянето му от имот с идентификатор № 48324.132.4 въз основа на проект за изменение на кадастралната карта в случай на делба, както и на попадащата в този проектен имот сграда. Поземленият имот е индивидуализиран чрез посочване на местоположението, границите, площта и неговия проектен номер, като е посочен и идентификатора на имота по кадастралната карта, от който същият е образуван. Така обособеният имот, предмет на констатираното от нотариуса право на собственост, както и находящата се в него сграда, е описан надлежно по горепосочените индивидуализиращи признаци, поради което следва да се приеме, че актът има необходимото по чл. 6, ал.1, б. «в.» и ал. 3 от ПВ, вр. чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР съдържание.

Изпълнено е изискването на чл. 6, ал. 3, изр. 2 от ПВ – към акта е приложена скица-проект на новообособения имот с проектен № 48324.132.5, който имот е предмет на представения за вписване констативен нотариален акт. Скицата-проект е издадена на основание чл. 52, ал. 1, т. 1 от ЗКИР въз основа на проекта за изменение на кадастралната карта, предвиждащ отделяне на част с площ от 400 кв.м. от имот с идентификатор № 48324.132.4 в хипотеза на делба на този имот. Съгласно ал. 2 на същата разпоредба, изменението на кадастралната карта и кадастралните регистри в тези случаи се извършва след постъпване на данните за вписан акт по реда на чл. 86, ал. 1 от ЗКИР. С оглед на това е несъстоятелен направеният от съдията по вписвания извод за неспазване на изискването на чл. 6, ал. 3 от ПВ.

Неоснователен е вторият изложен в обжалвания отказ аргумент, а именно

непредставянето на удостоверение за дъначна оценка на поземления имот, от който се отнема съответната площ и сграда, преди изменението на кадастралната карта, с оглед определяне на дължимата държавна такса за вписване. В случая е представена данъчна оценка на поземления имот с проектен идентификатор № 48324.132.5 и на находящата се в него сграда с идентификатор №48324.132.5.1, които имоти са предмет на нотариалния акт.

В случая представянето на данъчна оценка е необходимо само с оглед определяне на дължимата държавна такса за вписване, предвид факта, че предмет на вписване е констативен нотариален акт, е не акт, с който се прехвърлят или учредяват права върху недвижими имоти, поради което неоснователно в обжалвания отказ съдията по вписвания се е позовал на неизпълнение на изискването по чл. 264, ал. 1 от ДОПК. Дължимата държавна такса за вписване се определя съобразно данъчната оценка на имота, който е предмет на нотариалното удостоверяване. В случая дължимата държавна такса съгласно чл. 2, ал. 1 от ТДТСАВ е в размер на 10 лв. и същата е внесена.

С оглед на горното, въззивният съд намира, че са всички предпоставки за извършване на исканото вписване, поради което обжалваният отказ на съдията по вписвания е незаконосъобразен и следва да бъде отменен, и вместо това, в съответствие с правомощията на въззивния съд по чл. 278, ал. 2 от ГПК, да бъде разпоредено вписване на нотариалния акт, предмет на заявлението.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение № 17 от 29.10.2021 г. на съдията по вписвания при РС-Пирдоп, с което е отказано вписването на нотариален акт за собственост на недвижим имот № 41, т. IV, рег. № 4815, дело № 613/2021 г. на нотариус Евгения Павлова, рег. № 108 на НК, с район на действие РС-Пирдоп.

ДА СЕ ВПИШЕ в книгите по вписвания при РС – Пирдоп нотариален акт за собственост на недвижим имот № 41, т. IV, рег. № 4815, дело № 613/2021 г. на нотариус Евгения Павлова, рег. № 108 на НК, с район на действие РС-Пирдоп.

Определението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____