

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 109

гр. Перник, 31.01.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: БИСЕР ЦВ. ПЕТРОВ

Членове: КРИСТИАН Б. ПЕТРОВ

Борислава П. Борисова-Здравкова

като разгледа докладваното от Борислава П. Борисова-Здравкова Въззивно частно гражданско дело № 20231700500039 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 274 и сл. вр. чл. 577, ал. 1 ГПК, вр. с чл. 32а от Правилника за вписванията /ПВ/.

Производството по делото е образувано по частна жалба с вх.№ 125/10.01.2023 г., подадена от нотариус П. А. П., ЕГН *****, с рег. № *** на Нотариалната камара, с район на действие РС-Перник, с адрес: ***, срещу Определение № 125/21.12.2022 г., постановено от Съдия по вписванията при Районен съд- Перник, с което е отказано вписването на Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижими имоти № ***, том **, рег. № ***, дело № 352/2022 г. на нотариус П. П., с район на действие ПРС, вписан под номер № *** на Нотариалната камара.

Жалбоподателят възразява, че неправилно Съдията по вписванията при РС-Перник е приел, че наличието на задължения на ползвателя на имота, удостоверени в данъчната оценка, попада в обхвата на разпоредбата на чл. 264, ал. 1 ДОПК и с оглед защита на фиска е постановил отказ за вписване на акта. Сочи, че ползвателят не недвижим имот не е сред посочените в разпоредбата лица и разширяване на обхвата ѝ е недопустимо. Навежда довод, че интересите на фиска не се накърняват с извършената прехвърлителна сделка, тъй като вещният ползвател си остава негов носител и след това, а за фиска е безразлично кой е собственик на имота. По изложените съображения моли отказът на Съдията по вписванията към РС-Перник за вписване на процесния акт да бъде отменен и да ми се укаже да го впише в Имотния регистър.

Пернишкият окръжен съд, преценявайки доводите в жалбата и събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

Частната жалба е подадена от легитимирано лице съгласно постановките на ТР № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК на ВКС, в рамките на законоустановения срок /отказът е съобщен на жалбоподателя на 04.01.2023 г., а жалбата е подадена на 10.01.2023 г./

и се отнася до подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписвания съгласно чл. 577, ал. 1 ГПК, поради което съдът приема, че същата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е основателна.

Нотариусът-частен жалбоподател е поискал вписване на изповядан от него нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том **, рег. № ***, дело № 352/2022 г. с предмет на сделката: **5/6 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 55871.503.245** по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение засягащо поземления имот от 25.11.2021 г., с адрес: ***, с площ от 362 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 метра/, номер по предходен план ***, кв. *, парцел ***, при съседни на поземления имот: поземлен имот с идентификатор 55871.503.267, поземлен имот с идентификатор 55871.503.249, поземлен имот с идентификатор 55871.503.243, поземлен имот с идентификатор 55871.503.242, поземлен имот с идентификатор 55871.503.241, *върху който има учредено вещно право на ползване на П.О.К.*; **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.2.1** по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на самостоятелния обект: ***, като самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 55871.503.245.2, с предназначение – хангар, депо, гараж, разположена в поземлен имот с идентификатор 55871.503.245, с предназначение на самостоятелния обект – гараж в сграда, брой нива на обекта – 1, с площ 97,00 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – няма, под обекта – няма, над обекта – няма; **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.1.1** по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на самостоятелния обект: ***, като самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 55871.503.245.1, с предназначение – жилищна сграда - еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 55871.503.245, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, с площ от 72 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – няма, под обекта – няма, и над обекта – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.1.2, заедно със съответните идеални части от стълбищното помещение, мазе и подпокривно пространство; **2/3 ид.ч. от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.1.2** по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на самостоятелния обект: ***, като самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор 55871.503.245.1, с предназначение - жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 55871.503.245, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, с площ от 72,00 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.1.3, под обекта - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.1.1, над обекта – няма, заедно със съответните идеални части от стълбищното помещение, мазе и подпокривно пространство, *като върху имота има учредено вещно право на ползване за П. О. К.*; **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.1.3** по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на самостоятелния обект: ***, като самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор 55871.503.245.1, с предназначение - жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 55871.503.245, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, с площ от 42,00 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.503.245.1.2, под обекта – няма, над обекта – няма, заедно със съответните идеални части от стълбищното помещение, мазе и подпокривно пространство.

Съдията по вписванията е постановил отказ за вписване, защото в удостоверението за

данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 ДОПК са удостоверени непогасени задължение на имота в размер на 109,35 лв. по партидата на ползвателя П.О.К., за плащането на което не са представени доказателства. Направен е извод, че данъчно задължено лице за имот, върху който е учредено вещно право на ползване, е ползвателя на основание чл. 11, ал. 3 ДОПК, поради което в този случай прехвърлителят не би могъл да има данъчни задължения за имота. С оглед изложеното, е прието, че в хипотезата на учредено вещно право на ползване върху недвижим имот тълкуването на разпоредбата на чл. 264, ал. 1 ДОПК с оглед защитата на фиска налага преди извършването на прехвърлителната сделка данъчните задължения за имота да бъдат погасени от ползвателя или от трето лице, което не е данъчно задължено за същите, което може да иска възстановяване на платената от него сума по предвидения в закона ред.

Съгласно задължителните разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ВКС по тълк.дело № 7/2012 г., ОСГТК, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВ, относно това дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона, се ограничава до това, дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВ съдържание.

Няма съмнение, че вписването на представения договор за дарение е предвидено в чл. 4, б „а“ от ПВ, както и че е изготвен в предвидената в чл. 3 от ПВ нотариална форма.

Безспорно е, че е заплатена дължимата държавна такса съгласно чл. 2, ал. 1, пр. 1 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

Основният спорен момент е дали е спазено изискването на чл. 264, ал. 1 ДОПК, по който съдът намира следното:

Съгласно чл. 264, ал. 1 ДОПК прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижим имот 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.

Правилно съдията по вписванията е отбелязал, че в хипотезата на учредено вещно право на ползване по смисъла на чл. 11, ал. 3 от ЗМДТ данъчно задължено лице по отношение на данъка върху недвижимите имоти е ползвателят. Настоящият съдебен състав обаче не споделя доводите в обжалвания акт, че след като данъчно задължено лице за имотите е вещният ползвател, разпоредбата на чл. 264, ал. 1 ДОПК следва да се тълкува в смисъл, че преди извършването на прехвърлителната сделка от собственика данъчните задължения за имота следва да са платени от ползвателя или от лице, което не е данъчно задължено за същите, а впоследствие да иска възстановяването на платената сума по предвидения в закона ред.

Разпоредбата на чл. 264, ал. 1 ДОПК е предназначена да защити фиска, като не се допусне отчуждаване на вещни права от лица с непогасени публични задължения, с което удовлетворяването му като кредитор да бъде затруднено. От съдържанието на представения за вписване акт се установява, че носител на вещно право на ползване върху два от имотите, предмет на сделката, е трето за сделката лице – П.О.К.. Вещното право на ползване не е предмет на прехвърлителната сделка и след прехвърлянето запазва своя носител. Прехвърлителят – Д.О.Т., е представил изискуемата се декларация по чл. 264, ал. 1 ДОПК и съгласно представеното удостоверение за данъчна оценка същата няма непогасени задължения. Следователно с прехвърлителната сделка не се отчуждава вещно право от лице с непогасени публични задължения, поради което интереса на фиска не е накърнен. Не може

да се изисква от прехвърлителя да погаси чужди данъчни задължения, за да бъде вписано извършеното разпореждане.

По изложените съображения, съдът намира, че обжалваното определение е неправилно и следва да бъде отменено, като преписката бъде върната на Служба по вписванията – Перник за вписване на акта, представен със заявление № 5978 от 21.12.2022 г.

Предвид изложеното Пернишкият окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Определение № 125/21.12.2022 г. на Съдия по вписванията при Районен съд - Перник, с което е отказано вписването на Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижими имоти № ***, том **, рег. № ***, дело № 352/2022 г. на нотариус П. П., с район на действие ПРС, вписан под номер № *** на Нотариалната камара, **И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ДА СЕ ВПИШЕ представения със заявление № 5978 от 21.12.2022 г. Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижими имоти № ***, том **, рег. № ***, дело № 352/2022 г. на нотариус П. П., вписан под номер № *** на Нотариалната камара.

ВРЪЩА преписката на Служба по вписванията при Районен съд-Перник за извършване на необходимите действия по вписването.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____