

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 419

гр. Пловдив, 17.02.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VI СЪСТАВ**, в закрито заседание на седемнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Величка П. Белева

Членове: Николай К. Стоянов  
Виделина Ст. Куршумова  
Стойчева

като разгледа докладваното от Виделина Ст. Куршумова Стойчева Въззивно частно гражданско дело № 20235300500177 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 577, ал.1 във вр. с чл.278 от ГПК.

Образувано е по частна жалба на „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ЕООД, ЕИК: 2013004848, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив,бул.“Дунав“ № 5, представлявано от управител Й. Г., чрез пълномощника юрисконсулт Д. С., против Определение № 637 от 19.12.2022 г. на съдията по вписванията от Службата по вписванията при Районен съд- Пловдив, с което е отказал вписване по заявление с вх. № 45281 от 19.12.2022 г. на „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ЕООД на последващо вписване относно учреден особен залог на търговското предприятие.

Жалбоподателят оспорва постановеният отказ за вписване като неоснователен, неправилен и незаконосъобразен. Поддържа, че заявлението е подадено за вписване на втори по ред, действащ към момента на депозиране на искането, особен залог на търговско предприятие, учреден в полза на заложния кредитор Банка „ДСК“АС и вписан по партидата на дружеството с позоваването на Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г. като номер по ред на залога: 003 в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел /ТРРЮЛНЦ/, доколкото вписаният под номер 001 особен залог на търговско предприятие е бил заличен и това можело да бъде установено при проверка по партидата на дружеството в Търговския регистър. Поддържа, че не е искал заличаване на част или цяло на особения залог на търговското предприятие, за което се позовава на представения по преписката Анекс № 4/02.11.2022 г. към договор за учредяване на особен залог на търговско предприятие. Познава се на приложена към преписката декларация по чл.264, ал.1 ДОПК и намира, че непредставянето на удостоверение за данъчна оценка не е основание за отказване на вписването в случая, тъй като се иска вписване по отношение на имот с предназначение земеделска земя, който съгласно чл.10, ал.3 от ЗМДТ не се облага с данък. От последното се заключава, че съдията по вписванията би могъл да направи преценка за липсата на непогасени данъчни задължения за имота, доколкото такива не се дължат. Посочва се, че представянето на удостоверение за данъчна оценка не е

необходимо за определяне на размера на държавната такса, тъй като същата е определена в твърд размер от 80 лева и не зависи от стойността на данъчната оценка. По изложените съображения се иска от съда да отмени обжалваното определение и да разпореди извършване на заявеното вписване.

Пловдивският окръжен съд, като провери законосъобразността на обжалвания съдебен акт, представените доказателства и становищата на страните, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Частната жалба е подадена в законоустановения срок, от легитимирана страна и срещу акт, подлежащ на обжалване, поради което се явява процесуално допустима и подлежи на разглеждане по същество.

Производството пред съдията по вписванията е започнало по заявление с вх. № 45281/19.12.2022 г. на „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД, с което е поискано вписване на втори по ред залог на търговско предприятие, чрез подреждане в съответните книги на удостоверение изх. № 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ за имоти, индивидуализирани в Анекс № 4/02.11.2022 г. към договор за учредяване на особен залог на търговско предприятие, посочено като неразделна част от заявлението.

Към заявление с вх. № 45281/19.12.2022 г. са представени: Удостоверение изх. № 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ, в което е отбелязано вписването на залог на търговско предприятия с номер по ред на залога: 003, извършено на 07.12.2022 г. с основание: учредяване на особен залог върху търговско предприятие от 10.11.2016 г., сключен между „БАНКА ДСК“ АД и „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД, изм. с Анекс № 1 от 12.04.2018 г., допълнен с Анекс № 2 от 27.07.2018 г., допълнен с Анекс № 4 от 02.11.2022 г., индивидуализиращи 10 броя имоти, които се включват допълнително в обхвата на учредения особен залог върху цялото търговско предприятие; Декларация по чл. 264, ал. 1 от ДОПК на Й. К. Г. в качеството си на управител и представляващ „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД, с която е декларира, че дружеството няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски; Декларация - съгласие за частично заличаване на вписан особен залог на търговско предприятие от „БАНКА ДСК“ АД, с която в раздел I е дадено съгласие за заличаване на вписване на залог на търговско предприятие на „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД по отношение на два имота в района на СВ Русе и СВ Омуртаг. В раздел II от декларацията - съгласие е дадено съгласие за допълнително отбелязване към залога на търговското предприятие 003 относно допълнително имущество - 10 броя недвижими имоти, сред които един от тях попада в района на СВ Пловдив: поземлен имот с идентификатор 69874.28.17, находящ се в местността „Пишмишови дървета“ на с.Строево, общ.Марица, обл.Пловдив;

Анекс № 4 от 02.11.2022 г. към Договор за учредяване на особен залог върху търговското предприятие от 10.11.2016 г. между „БАНКА ДСК“ АД и „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД, с който е предвидено учреденият особен залог върху цялото търговско предприятие да обхваща и допълнително имущество от 10 броя недвижими имоти, от които един имот, попадащ в района на СВ Пловдив: ПИ с идентификатор 69874.28.17, находящ се в местността „Пишмишови дървета“ на с.Строево, общ.Марица, обл.Пловдив; Договора за учредяване на особен залог върху търговското предприятие от 10.11.2016 г. между „БАНКА ДСК“ АД и „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД; Скица на ПИ с идентификатор 69874.28.17, издадена на 09.09.2022 г. от АГКК- гр.Пловдив.

За да постанови обжалвания отказ съдията по вписванията е приел, че искането за вписване на втори по ред особен залог на търговско предприятие не кореспондира с

представеното Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г., което удостоверява вписването по партидата на „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД на трети по ред залог. На следващо място, съдията по вписванията се е позовал на представената по преписката декларация - съгласие от заложник за частично заличаване на вписан особен залог и е заключил, че не може да се направи категоричен извод какво действие се следва да бъде извършено. Освен това, съдията по вписванията се е позовал на обстоятелството, че не е представена данъчна оценка.

Определението е неправилно.

Съгласно разпоредбата на чл. 32а от ПВ съдията по вписванията се произнася с определение за отказ, когато представеният за вписване акт не отговаря на изискванията на закона или не е акт, подлежащ на вписване. Съгласно т. 6 от Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 от 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. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон.

Според разпоредбите на чл. 21, ал. 2 и 3 ЗОЗ регламентирани в закона обстоятелства относно залог на търговско предприятие се вписват в търговския регистър по делото на залогодателя – т. нар. първично вписване. На основание чл. 21, ал. 3 ЗОЗ, с оглед противопоставимост на трети лица, придобили права върху отделни недвижими имоти от заложеното предприятие, договорът за залог на търговско предприятие е необходимо да бъде вписан вторично в нотариалните книги, като залогът тежи върху отделните активи, посочени в договора за залог на търговско предприятие и след отделянето им от предприятието. В този случай, съгласно чл. 22а ПВ, в нотариалните книги се извършва вписване на акта относно залог на търговското предприятие по разпореждане на съдията по вписванията, чрез подреждане в книгата по чл. 33, б. "д" от ПВ на удостоверението за вписване на залога в търговския регистър, съответно на удостоверенията за последващи вписвания. Когато удостоверението за вписване в търговския регистър не съдържа описание на заложеното имущество, към удостоверението се прилага и вписания в търговския регистър договор за залог. Вписването на залога в търговския регистър се нанася по персоналната партида на залогодателя, а когато в залога са посочени като елементи на търговското предприятие вещни права върху недвижими имоти, вписването се нанася и в помощните партиди за имотите. Следователно актът по смисъла на чл. 22а ПВ, въз основа на който се постановява вписване в имотния регистър, е единствено удостоверението за вписване на залога, респ. за вписване на допълнителни обстоятелства във връзка с него, в Търговския регистър.

В светлината на изложеното относно правната същност на вписването на учреден особен залог и на допълнителни обстоятелства към същия, представеният в случая акт пред съдията по вписванията е Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ за допълнително вписани обстоятелства в Търговския регистър по партида на „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД относно включването на 10 броя недвижими имоти в обхвата на договор за учредяване на особен залог върху търговско предприятие от 10.11.2016 г., сключен между „БАНКА ДСК“ АД и „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД, изм. с Анекс № 1 от 12.04.2018г., допълнен с Анекс № 2 от 27.07.2018 г. и с Анекс № 4 от 02.11.2022 г., съобразно

последния. Удостоверението не съдържа описание на имотите, по отношение на които се иска вписване, но същите се установяват от представения Анекс № 4 от 02.11.2022 г. Според този анекс учреденият особен залог върху цялото търговско предприятие на залогодателя обхваща и допълнително имущество - 10 броя недвижими имоти, сред които един се намира в района на СВ - Пловдив, а именно: поземлен имот с идентификатор 69874.28.17, находящ се в местността „Пишмишови дървета“ на с.Строево, общ.Марица, обл.Пловдив, за който е представена скица от АГКК - гр.Пловдив.

Съдът намира, че макар в заявлението непрецизно да е посочена поредността на подлежащият на вписване акт като втори по реда, а същият да е трети по ред относно учредения особен залог на търговското предприятие на заявителя съгласно Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ, не е налице несъответствие между искането на заявителя и представеният за вписване акт. Искането в заявлението касае вписване на допълнителни обстоятелства относно учредения особен залог на търговско предприятие от 10.11.2016 г. като изрично е посочено, че се отнася за имоти, индивидуализирани в Анекс № 4/02.11.2022 г. към договора за особен залог по представеното Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ, което да бъде подредено в съответните за това книги. Искането е в съответствие със съдържанието на представения акт - Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ, от което се установява вписването на допълнителното разширяване на обхвата на договора за особен залог на търговското предприятие върху имоти, индивидуализирани с Анекс № 4 от 02.11.2022 г. В предвид изложеното съдията по вписванията е направил неправилна преценка за липсата на съответствие между искането на заявителя и обстоятелствата в Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ, доколкото еднозначно се касае за вписване на допълнителни обстоятелства относно учредения особен залог на търговското предприятие на заявителя за имоти в Анекс № 4/02.11.2022 г.

Неправилни са и изводите на съдията по вписванията, че не е ясно в какво се изразява искането на заявителя - вписване на особен залог или частично заличаване на особен залог, доколкото изрично е поискано вписването на акта относно имотите в Анекс № 4 от 02.11.2022 г., с което е разширен обхвата на договора за особен залог на търговското предприятие, и не е искано частично заличаване на особен залог, нито е представен акт за същото. Извод за обратното не може да се направи от приложената декларация - съгласие за частично заличаване на особен залог, доколкото раздел I на същата касае недвижими имоти извън района на СВ - Пловдив, а в раздел II е обективизирано съгласието на заложния кредитор за отбелязването на залога на търговското предприятие относно допълнително имущество - 10 броя недвижими имоти, сред които попадащият в района на СВ Пловдив - ПИ с ИД 69874.28.17.

В аспекта на изложеното съдът намира, че е налице надлежно искане за последващо вписване към договор за учредяване на особен залог върху търговско предприятие от 10.11.2016 г. съобразно Анекс № 4 от 02.11.2022 г. към същия въз основа на представеното от заявителя Удостоверение изх.№ 20221209143753/09.12.2022 г. на АВ. В последното е отразено извършеното вписване в ТРРЮЛНЦ по партидата на заявителя /залогодател/, че въз основа на Анекс № 4 от 02.11.2022 г. към договор за учредяване на особен залог върху търговско предприятие от 10.11.2016 г. в обхвата на същия допълнително са включени 10 броя недвижими имоти, от които един попада в района на СВ - Пловдив, по отношение на който е изпълнено изискването на чл. 6, ал. 3, изр. 2 от ПВ с представената скица от АГКК -

Пловдив.

Представени са и доказателства за изпълнение на особените изисквания по чл. 264 ДОПК с приложената декларация от управителя и представляващ „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ ЕООД. Вярно е, че не е представено удостоверение за данъчна оценка, което според чл.264, ал.1 ДОПК се изисква за установяване на наличието или липсата на данъчни задължения за имота. В случая обаче следва да се кредитира факта, че единственият недвижим имот от 10 бр. недвижими имоти по Анекс № 4 от 02.11.2022 г., който попада в района на СВ - Пловдив / тоест ПИ с ИД 69874.28.17/, е с начин на ползване - нива и предназначение на територията - земеделска, според представената скица от АГКК. Следователно на осн.чл.10, ал.3 ЗМДТ, ПИ с ИД 69874.28.17 не се облага с данък и такъв не се дължи за имота. Изложеното налага извод, че в случая непредставянето на удостоверение за данъчна оценка за имота не може да се възприеме като основание за отказ за вписване. Същевременно представянето на удостоверение за данъчна оценка не е необходимо за определяне на дължимата държавна такса за вписване, тъй като според чл.4 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията, същата е в размер на 80 лева. В случая последната е приета да остане в полза на АВ с разпореждане на съдията по вписванията от 19.12.2022 г. върху заявление с вх. № 45281/19.12.2022 г.

Ето защо настоящият съдебен състав намира, че обжалваният отказ на съдията по вписванията е незаконосъобразен и следва да бъде отменен, като се уважи молбата и преписката се върне на съдията по вписванията за фактическото извършване на действия по вписване на представения за вписване акт.

Водим от горното и на основание чл. 577 ал. 3 от ГПК Пловдивският окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТМЕНЯ** Определение № 637 от 19.12.2022 г. на съдията по вписванията от Службата по вписванията при Районен съд- Пловдив, с което е отказал вписване по заявление с вх. № 45281 от 19.12.2022 г. на „ОМЕГА АГРО ИНВЕСТ“ЕООД на последващо вписване относно учреден особен залог на търговското предприятие.

**ВРЪЩА** преписката на съдията по вписванията при Районен съд Пловдив за извършване на исканото вписване.

Определението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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