

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 925

гр. София, 04.02.2022 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-A, в закрито заседание на четвърти февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Стела Кацарова

Членове: Галина Ташева
Мария Малоселска

като разгледа докладваното от Стела Кацарова Въззивно частно гражданско дело № 20221100500450 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.274 и сл. вр. чл.577 вр. чл.569, т.5 ГПК вр. чл.32а, ал.4 ПВп.

Образувано е по частна жалба на „СН А.П.“ АД срещу определение № 1861/28.10.2021г. на съдия по вписванията при СРС, с което се отказва вписване в имотен регистър на учредителен акт, чрез внасяне на непарична вноска в капитала на същото търговско дружество.

Частната жалба е допустима като депозирана в срок, от надлежна страна и срещу акт от категорията на обжалваемите, а разгледана по същество е **неоснователна**.

Охранителното производство е иницирано по заявление на „СН А.П.“ АД с искане да се впише устав на същото новоучредено дружество, чийто капитал включва непарични вноски на недвижими имоти.

Представени са заверени от Агенция по вписванията 3 броя преписи от устав, както и преписи от 4 броя нотариални актове, 2 броя удостоверения за въвеждане в експлоатация, 3 броя скици, 3 броя схеми, заключение по чл.72, ал.2 ТЗ, декларация по чл.264, ал.1 ДОПК, 2 броя преписи от нотариално заверено съгласие на вносителите, заверени от АВп и документ за внесена държавна такса.

Вписването има оповестително и противопоставимо действие спрямо третите лица на актовете за прехвърляне или учредяване на вещни права. В

тази връзка представлява и вид законова гаранция за сигурността на сделките с недвижими имоти и правата на участниците в гражданския оборот. Възможността съдружниците (съответно акционерите) в търговско дружество да правят непарични вноски, е уредена още с приемането на ТЗ. Според чл.73, ал.1 ТЗ вноската на право, за учредяването или за прехвърлянето на което се изисква нотариална форма, да се извърши с дружествения договор или устава. За целта вносителят трябва да даде писмено съгласие с нотариално заверен подпис, което да съдържа описание на вноската. Именно затова на вписване по реда на чл. 4, б. „л“ от Правилника за вписванията подлежи актът, с който непаричната вноска се извършва, а именно дружествен договор или устав и писмено съгласие на вносителя с описание на вноската и нотариална заверка на подписа му, но не и актовете, установяващи правата на вносителя. Ясно чл.73, ал.5 ТЗ предвижда, че когато вноската има за предмет вещно право върху недвижимата вещ, съответният орган на дружеството след възникването му представя в службата по вписванията за вписване нотариално заверено извлечение от дружествения договор, а когато е необходимо, и отделно съгласието на вносителя. Органът представя нотариално заверено извлечение от дружествения договор или устава и съгласието на вносителя. Въведеното в последната разпоредба задължение за вписване произтича от обстоятелството, че непаричната вноска представлява по своята същност акт на разпореждане на съдружника/акционера, с който се променя носителят на правото на собственост върху предмета на апорта, като същото преминава в патримониума на дружеството, независимо че вписването само по себе си не произвежда конститутивно действие.

В случая не е спазено императивното изискване на чл.73, ал.5 ТЗ, след като при наличие на вноски с предмет вещни права върху недвижими вещи, със заявлението се представят преписи от устава и съгласие на вносителя, заверени от Агенция по вписванията, но без нотариална заверка на копията да е извършена от нотариус по реда на чл.591, ал.1 ГПК. Тази разпоредба изисква да се удостовери дали преписът е снет от оригинал и дали върху него има зачерквания, добавки и други особености, което в случая не е изпълнено.

Отделно, липсват официални удостоверения за наличие на вписани иски молби или възбрани върху апортираните имоти. Невъзможността за проверка доколко имотите са обременени с тежести поставя под съмнение

възможността за разпореждане с тях.

Наред с всичко, съобразно чл.264, ал.1 ДОПК 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.

Към настоящото заявление не са представени удостоверения за данъчна оценка на апортираните имоти, в нарушение на чл.264, ал.1, изр.2 ДОПК.

Според постановките на т.5 от ТР № 7/25.04.2013г., ОСГТК на ВКС, законодателят възлага на съдията по вписванията да провери правата на вносителя и ако доказателства за тези права не бъдат представени, извършването на вписването следва да бъде отказано. Предвид констатираните по делото нередовности на документите към заявлението, следва да се откаже исканото вписване. В този смисъл са определения № 116/04.03.2020г., ч.т.д. № 249/2020г., ВКС, I I т.о.; определение № 131/26.02.2015г., ч.т.д. № 3464/2014г., ВКС, I I т.о.; както и определение № 153/26.02.2010г., ч.т.д. № 1/2010г., ВКС, II т.о.

Крайните изводи на съда съвпадат с тези по обжалваното определение. Частната жалба следва да се остави без уважение, като неоснователна.

По изложените съображения, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частната жалба на „СН А.П.“ АД срещу определение № 1861/28.10.2021г. на съдия по вписванията при СРС, с което се отказва вписване в имотен регистър на учредителен акт, чрез внасяне на непарична вноска в капитала на същото търговско дружество.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Върховния

касационен съд в 1-седмичен срок от съобщаването.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____