

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 117

гр. София, 06.02.2023 г.

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Лилия М. Руневска

като разгледа докладваното от Ирина Р. Славчева Въззивно частно
гражданско дело № 20221800500988 по описа за 2022 година

Производството е образувано по частна жалба на „М.Б.“ ЕООД срещу определение № 20 от 04.11.2022 год. на съдия по вписвания в Служба по вписвания при РС-гр. П., с което е постановен отказ за вписване на представения с молба вх. N 1564/04.11.2022 год. по описа на службата по вписвания документ – договор за наем на недвижими имоти с нотариално удостоверени подписи на страните с наемодател „П.-А“ АД и наемател „М.Б.“ ЕООД.

Молбата е подадена в Служба по вписвания при РС-П. на 04.11.2022 год., като с нея е представен договора за наем с нотариална заверка на подписа на наемателя с рег. № 010370 от 30.09.2022 год. по описа на нотариус с рег. № 200 на НК с район на действие РС-София и с нотариална заверка на подписа на наемодателя с рег. № 4905/23.09.2022 год. по описа на нотариус с рег. № 108 на НК с район на действие РС-П.; скица на поземления имот – Приложение № 1А към договора за наем, както и копие от електронен документ на хартиен носител – платежно нареждане за плащане по сметка на Агенция по вписванията, заверено с щемпел „получено“ от неизвестен автор.

В договора е описан предоставения под наем недвижим имот, а именно: сграда с идентификатор 56407.500.647.1, находяща се в гр. П., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-827/03.12.2019 год. на изпълнителния директор на АГКК със застроена площ 433 кв.м., едноетажна, находяща се в поземлен имот с идентификатор 56407.500.647 с описание по документа за собственост – магазин, построена върху парцел VI в кв. 45 по регулационния план на гр. П., при посочени граници и съседи, ведно с ЧАСТ от поземления имот, в който е построена сградата, обозначена със заштриховане в приложение № 1А към договора, с наемен срок до 08.08.2032 год. На представената със заявлението скица – Приложение 1А с № 15-850460-02.08.2021 год., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастр, е обозначена чрез заштриховане отдадената под наем площ, представляваща част от ПИ с идентификатор № 56407.500.647, находящ се в гр. П., ул. „В.Л.“ № 3, като ясно е определена частта от дворното място, предмет на договора, обхващаща цялата площ на поземления имот от източната и западната страна на сградата.

Отказът е мотивиран с това, че в представения със заявлението договор не е индивидуализирана с площ, граници и съседи отдадената под наем площ от поземления имот, предмет на договора, както и че платежното нареждане не удостоверява заплащането на дължимата държавна такса, тъй като не отговаря на изискванията на чл. 7а от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

Жалбоподателят твърди, че отказът е незаконосъобразен и моли да бъде отменен и да бъде постановено вписване на договора за наем.

При така установената фактическа обстановка съдът направи следните изводи от правна страна:

Съдията по вписванията може да осъществява контрол върху подлежащия на вписване акт в рамките, установени в Правилника за вписванията, който нормативен акт очертава пределите на неговите правомощия. По смисъла на чл. 32а ПВп съдията по вписванията следи за спазването на установените в този нормативен акт изисквания. Осъществяването на контрол върху спазване на материалноправните предпоставки на акта, чието вписване се иска не е в рамките на правомощията на съдията по вписванията. Съдията по вписванията следва да провери дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли необходимото съдържание. Съгласно т. 6 от ТР № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК отказът на съдията по вписванията може да бъде мотивиран с обстоятелството, че представеният акт не подлежи на вписване (чл. 32а ПВ); да бъде основан на съображения за местна некомпетентност на съдията по вписванията (чл. 570, ал. 1 ГПК, чл. 7ПВ), както и на съображения, извлечени от формата на акта. Може да бъде отказано вписване на представения акт и ако той няма необходимото съдържание; ако не е внесена дължимата за това такса; ако липсва скица-копие от кадастралната карта съгласно чл. 6, ал. 3 ПВ или ако не са представени доказателства за изпълнението на изискванията на чл. 264 от ДОПК.

Съгласно чл. 6, ал. 1, б. "в", подлежащите на вписване актове следва да съдържат описание на имота, за който се отнася акта, с посочване на вида му, местонахождението, номера на имота, площта и границите му. В случай като настоящия, при който се иска вписване на нотариален акт за сделка с реална част от поземлен имот, за нейната индивидуализация е достатъчно в акта да бъдат посочени вида, местонахождението, номера по кадастрална карта или кадастрален план на поземления имот, в пространствения обхват на който попада тази реална част, нейната площ и границите, чрез които се идентифицира еднозначно местоположението ѝ върху поземления имот. Изискването на чл. 6, ал. 1, б. "в" ПВ за индивидуализация касае недвижимия имот, предмет на договора, и когато той е реална част от друг, по-голям недвижим имот, точното описание на имота, към който принадлежи реалната част, както и прилагането на скица с обозначаване на частта, предмет на договора, са достатъчни за нейната точна индивидуализация. Липсата на идентифициращите белези - площ и съседи на отдадената под наем площ чрез тяхното описание в текста на договора, не съставлява съществена нередовност на акта и не може да бъде основание за отказ за вписване съгласно чл. 6, ал. 3 ПВп, тъй като имотът с посоченото по-горе описание е достатъчно индивидуализиран в договора, а със заявлението до съдията по вписванията е представена и скицата-приложение № 1А към него по действащия кадастрален план с ясно обозначение на отдадената под наем площ.

Въпреки, че заявителят е представил всички необходими документи относно исканото вписване, обжалвания отказ на съдията по вписванията е правилен. Неоснователно е твърдението на жалбоподателя, че представеното платежно нареждане за внасяне на държавна такса има характер на електронен документ, по който получателят може да направи проверка в електронното си банкиране и да установи, че в действителност направеното плащане е валидно и надлежно извършено. В разпоредбата на чл. 184, ал. 1, изр. 1 от ГПК е уредено, че електронният документ може да бъде представен възпроизведен

на хартиен носител като препис, заверен от страната. Съгласно приетата трайна съдебна практика, разпоредбата на чл. 7а ТДТСАВ частично възпроизвежда разпоредбата на чл. 184 ГПК, която е с императивен характер относно формалната доказателствена сила на електронния документ. Доколкото нормата на подзаконовия акт частично възпроизвежда разпоредбата на ГПК, досежно заверка от страната по акта за вписване, а чл. 184, ал. 1 ГПК се явява съответно приложим, съгласно чл. 540 ГПК, за всички охранителните производства предвидените в ГПК и други закони /чл. 530 ГПК/, същата следва да бъде изпълнена стриктно. В този смисъл са Определение № 218/15.07.2020 г. по ч. т. д. № 828/2020 г. на ВКС, I т. о.; Определение № 456 от 11.11.2020 г. по ч. т. д. № 2047/2020 г. на ВКС, II т. о. В конкретния случай жалбоподателят е представил всички необходими документи, за да бъде извършено вписването, но към тях е приложил незаверено копие от платежно нареждане за извършено плащане чрез онлайн банкиране на дължимата държавна такса. Безспорно това е електронен документ по смисъла на чл. 3, ал. 1 ЗЕДЕУУ, но с това си действие същият е нарушил нормативното изискване, съдържащо се в чл. 7а. на Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията (Нов - ДВ, бр. 39 от 2009 г., в сила от 01.07.2009 г.), че когато държавната такса е заплатена по електронен път, в службата по вписванията се представя заверен препис от електронния документ, възпроизведен на хартиен носител като препис, заверен от страна по акта, от нотариус или от банката, получила или извършила плащането. Приложеното по делото платежно нареждане /препис от електронен документ/ съдържа щемпел „получено на 03.11.2022 г.“ с подпис на неизвестен автор /не е посочено кое лице е направило заверката/. В случая се касае за нередовност на подаденото заявление поради неспазване на императивните изисквания на закона, които следва да бъдат изпълнени от заявителя при подаване на заявлението, като този порок не може да бъде саниран нито чрез даване на указания от съдията по вписванията, нито чрез отстраняване на нередовността пред въззивния съд, поради което разпоредбата на чл. 129, ал. 2 от ГПК е неприложима в производството по вписване на актове относно недвижими имоти. В хипотезата на нередовност на молбата за вписване, съдията по вписванията е длъжен да постанови отказ съгласно чл. 32а от ПВп, без да може да дава указания за отстраняване на нередовността /в този смисъл т. 1 от Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК/. В закона няма изискване съдията по вписванията да извършва проверка на фактическото постъпване на сумата по банковата сметка на Агенцията, поради което доводът в жалбата в тази насока е несъстоятелен.

Това не препятства възможността заявителят да отправи повторно искане за вписване на договора след представяне на надлежно заверен препис на електронния документ, удостоверяващ внасянето на дължимата държавна такса.

По изложените съображения съдът намира, че обжалваното определение е законосъобразно и частната жалба следва да бъде оставена без уважение.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частна жалба на „М.Б.“ ЕООД срещу определение № 20 от 04.11.2022 год. на съдия по вписвания в Служба по вписвания при РС-гр. П., с което е постановен отказ за вписване на представения с молба вх. N 1564/04.11.2022 год. по описа на службата по вписвания документ – договор за наем на недвижими имоти с нотариално удостоверени подписи на наемодателя „П.-А“ АД и наемателя „М.Б.“ ЕООД, като НЕОСНОВАТЕЛНА.

Определението може да се обжалва с частна жалба пред ВКС на РБ в едноседмичен

срок, който започва да тече от датата на връчване на съобщението до жалбоподателя.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____