

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1

гр. София, 03.01.2023 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ЧЖ-IV-A, в закрито заседание на трети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стела Кацарова

Членове: Галина Ташева

Виктория М. Станиславова

като разгледа докладваното от Виктория М. Станиславова Въззивно частно гражданско дело № 20221100509724 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 274 – чл. 279 ГПК, вр. с чл. 32а от Правилника за вписванията /ПВ/.

Образувано е по повод частна жалба на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара, срещу Определение от 24.08.2022 г. на съдия по вписванията при Служба по вписвания – гр. София, с което е отказано вписването на Нотариален акт за поправка на нотариален акт № 121, том I, рег. № 6855, дело 113 от 24.08.2022 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара.

В частната жалба се излагат оплаквания за незаконосъобразност и неправилност на обжалвания отказ. Жалбоподателят счита, че съдията по вписванията погрешно е установил извършената с заявления за вписване нотариален акт поправка в Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху поземлен имот № 57, том I, рег. № 3872, дело № 53 от 25.05.2021 г., като е приел, че с него по същество се извършва последваща проверка на удостовереното и вече проверено от нотариуса право на собственост върху индивидуализирания урегулиран поземлен имот /УПИ/, респ. че този акт обхваща ново нотариално удостоверяване на собствеността. Сочи, че видно от съдържанието на първоначалния нотариален акт действителната воля на страните е била „Д.Н. – 010“ ЕООД да придобие собствеността върху всички обекти в жилищна сграда в УПИ, извън тези, които са изрично описани в пункт втори от него, като при изброяването на тези обекти е пропуснат един обект, представляващ двоен гараж с индивидуализация съгласно нотариален акт № 121. Твърди, че при несъобразяване със задължителната практика на ВКС съдията по вписванията е излязъл извън обхвата на проверката, която следва да направи съгласно правната норма на чл. 32а, ал. 1 ПВ, както и че в рамките на охранителното производство е недопустимо да се проверяват материалноправните предпоставки на акта и този за неговата поправка. В този смисъл поддържа, че представеният нотариален акт е редовен от външна страна и съдържа законоустановените реквизити, като същият подлежи на вписване съгласно чл. 4, б. „и“ ПВ, с оглед на което счита поставеният отказ за вписването му за незаконосъобразен и моли за неговата отмяна.

Софийски градски съд, Гражданско отделение, след като обсъди доводите на страната и като взе предвид данните по делото, намира за установено от фактическа страна следното:

С молба от 24.08.2022 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара, с

район на действие – СРС, е отправено искане до Службата по вписванията при Агенция по вписванията – гр. София, за вписване на основание чл. 4, б. „и“ ПВ, вр. чл. 25, ал. 5 ЗННД на Нотариален акт за поправка на нотариален акт № 121, том I, рег. № 6855, дело 113 от 24.08.2022 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара. С молбата са представени Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху поземлен имот № 57, том I, рег. № 3872, дело № 53 от 25.05.2021 г., Нотариален акт за поправка на нотариален акт № 121, том I, рег. № 6855, дело 113 от 24.08.2022 г., Архитектурен проект, одобрен на 11.03.2021 г. от СО – район „Панчарево“ и обяснителна записка към него, таблица за площообразуване и квитанция за платена такса за вписване.

Видно от Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху поземлен имот № 57, том I, рег. № 3872, дело № 53 от 25.05.2021 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара, със същия „П. – 011“ ЕООД, като собственик на поземлен имот с идентификатор 44063.6225.913 по кадастралния план и регистри, съставляващ УПИ VI – 913 в квартал 60 по действащия регулационен план, находящ се в с. Лозен, СО, район „Панчарево“ /подробно индивидуализиран/ е учредил безсрочно право на строеж в полза на „Д.Н. – 010“ ЕООД върху гореописания поземлен имот за изграждане съгласно Виза за проектиране от 05.10.2020 г. и Разрешение за строеж № 47/11.03.2021 г., издадени от СО – район „Панчарево“, на „Жилищна сграда с аптека, лекарски кабинети /медицински център/, апартаменти и изгребна яма“, която сграда съгласно инвестиционен проект се състои от: първи етаж, кота +/-0.00 м., с проектирани двоен вътрешен гараж и аптека, втори етаж, кота + 3.47 м., с проектиран медицински център, трети жилищен етаж, кота + 6.34 м., с проектирани два апартамента, и четвърти жилищен етаж, кота + 9.21 м., с проектиран един апартамент и прилежаща покривна тераса, заедно с паркоместа за велосипеди и десет външни паркоместа, които са предвидени и разпределени, съгласно инвестиционен проект, в незастроената южна и северна част на УПИ. Съгласно пункт първи от нотариалния акт учредителят „П. – 011“ ЕООД се запазва правото на строеж за всички обекти, изчерпателно изброени в пункт втори от него, а именно: аптека на първи етаж, външно паркомясто № 1 и външно паркомясто № 2 /подробно индивидуализирани/. В пункт трети от нотариалния акт е посочено, че „Д.Н. – 010“ ЕООД става изключителен собственик на всички останали обекти в жилищната сграда, проектирана за изграждане в гореописания УПИ, които са изброени и подробно описани в посочения пункт.

Видно от Нотариален акт за поправка на нотариален акт № 121, том I, рег. № 6855, дело 113 от 24.08.2022 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара, със същия се добавя към Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху поземлен имот № 57, том I, рег. № 3872, дело № 53 от 25.05.2021 г., на страница втора, ред пет, след изреча „Д.Н. – 010“ ЕООД става изключителен собственик на всички останали обекти в жилищната сграда, проектирана за изграждане в описания по-горе урегулиран поземлен имот“ следното: „двоен гараж, разположен на 1 /първи/ етаж ...“

За да постанови обжалвания отказ, съдията по вписванията е счел, че чрез заявления за вписване нотариален акт за поправка на нотариален акт се внася промяна в основаното съдържание на Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху поземлен имот № 57, том I, рег. № 3872, дело № 53 от 25.05.2021 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на НК, свързана с притежаването на правото на собственост, вече проверено и удостоверено от нотариуса, като по същество по този начин се подменя предмета на материализираната в нотариалния акт прехвърлителна сделка, което е недопустимо да се извършва по реда на поправката на очевидна фактическа грешка. При изложените мотиви е счел, че представеният за вписване акт не подлежи на вписване съгласно разпоредбата на чл. 4, ал. 1, б. „и“ ПВ, вр. чл. 2 ПВ.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира следното:

Частната жалба е подадена от легитимирано лице, в законоустановения срок и е

насочена срещу подлежащ на обжалване акт – чл. 577, ал. 1 ГПК, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Вписването, включващо вписване в тесен смисъл, отбелязване и заличаване, съставлява едностранно охранително производство, в рамките на което е недопустимо да се разрешават правни спорове, доколкото се касае за безспорна администрация. Проверката, която съдията по вписванията извършва, съгласно нормата на чл. 32а, ал. 1 ПВ, вр. чл. 32б ПВ, във връзка с това дали представеният акт отговаря на изискванията на закона, се свежда 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 не е изрично предвидено в закон – в този смисъл т. 6 от Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2012 г. по тълк. дело № 7/2012 г. на ОСТГК на ВКС. В мотивите към същата т. 6 е прието, че нотариусът, който е съставил акта, чието вписване се иска, е бил длъжен да провери противоречи ли сделката, която е сезиран да удостовери, на закона и добрите нрави; както и че съдията по вписванията не е орган, който има правомощия да контролира дейността на нотариуса, до какъвто резултат би се достигнало, ако се приеме, че той е овластен да проверява съответствието на сделката с императивните законови правила или с добрите нрави. В тази връзка изрично е прието, че е недопустимо да се отказва вписване на акт за сделка с недвижим имот, по съображения, че с нотариален акт за поправка или изменение на предходен нотариален акт се променя съдържанието на първоначално съставения акт.

Обжалваният отказ е мотивиран с преценката на съдията по вписванията, че с промяната, чрез нотариалния акт за поправка, чието вписване е поискано, на текста на договора, обективиран в първоначалния нотариален акт за учредяване на право на строеж върху УПИ, по същество се внася промяна в предмета на този договор, като исканата промяна не може да бъде извършена по този ред – по пътя на поправката на нотариален акт, поради което е незаконосъобразно вписване на представения акт.

Съобразявайки задължителните разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2012 г. по тълк. дело № 7/2012 г. на ОСТГК на ВКС, настоящият състав приема, че в разглеждания случай съдията по вписванията е извършил недопустима преценка на обстоятелствата, съдържащи се в заявения за вписване акт, излизайки извън обхвата на правомощията си по чл. 32а, ал. 1 ПВ, а именно да провери дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма, предвидени в ПВ, и има ли необходимото съдържание. Правното значение и материалноправните последици на обстоятелствата на поправения нотариален акт не могат да бъдат предмет на обсъждане и контрол за законосъобразност от страна на съдията по вписванията. Ако представеният акт страда от някакви пороци, оповестяването му улеснява защитата срещу тях, тъй като дава възможност на заинтересованите да се запознаят със съдържанието на акта и при наличие на правен интерес – да го атакуват пред съда. Именно в рамките на спорното съдебно производство могат в пълна степен да бъдат осигурени правата на всички засегнати от вписания акт лица и спорът да бъде решен със сила на пресъдено нещо. Такъв спор пред съдията по вписванията обаче не може да бъде заявен, нито пък той би имал право да откаже вписване под предлог, че съществуването на такъв спор му е известен или защото би могло да възникне такъв. Недопустимо е съдията по вписванията да отказва вписване на акт за сделка с недвижим имот, по съображения, че с нотариален акт за поправка или изменение на предходен нотариален акт се променя съдържанието на първоначално съставения акт – в този смисъл и постановеното по реда на чл. 274, ал. 3 ГПК Определение № 287/07.05.2013 г. по ч. гр. д. № 1605/2013 г. на ВКС, I V Гражданско отделение. В настоящия случай нотариалният акт за поправка на нотариален акт, с който се учредява право на строеж върху поземлен имот, подлежи на вписване съгласно изричната разпоредба на чл. 4, б. "и" ПВ,

извършен е в изискуемата се съгласно чл. 578 ГПК форма на нотариалния акт, като поправката, която страните извършват, е надлежно описана. Поради това съдът приема, че отказът на съдията по вписванията, основан на съдържанието на нотариалния акт за поправка, е незаконосъобразен и следва да бъде отменен.

Преписката следва да върне на съдията по вписванията за извършване на необходимите процесуални действия по вписване на представения с молба от 24.08.2022 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара, с район на действие – СРС, Нотариален акт за поправка на нотариален акт № 121, том I, рег. № 6855, дело 113 от 24.08.2022 г.

Така мотивиран, Софийски градски съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Определение от 24.08.2022 г. на съдия по вписванията при Служба по вписвания – гр. София, с което е отказано вписване на Нотариален акт за поправка на нотариален акт № 121, том I, рег. № 6855, дело 113 от 24.08.2022 г. на нотариус А.И.-В., рег. № 460 на Нотариалната камара.

ВРЪЩА преписката на съдията по вписванията при СРС за предприемане на посоченото в мотивите на настоящото определение вписване по молба от 24.08.2022 г., депозирана от нотариус А.И.-В., рег. № 460 на НК, с район на действие – СРС, с вх. рег. № 63086 г. по описа на Агенция по вписванията.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____