

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 992

гр. Плевен, 06.07.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН, III ВЪЗ. ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
закрито заседание на шести юли през две хиляди двадесет и втора година в
следния състав:

Председател: ЕКАТЕРИНА Т. ГЕОРГИЕВА-
ПАНОВА

Членове: МЕТОДИ Н. ЗДРАВКОВ
ЖАНЕТА Д. ГЕОРГИЕВА

като разгледа докладваното от ЖАНЕТА Д. ГЕОРГИЕВА Въззивно частно
гражданско дело № 20224400500463 по описа за 2022 година

Производството пред Плевенския окръжен съд е образувано по повод
частната жалба, подадена от ***** – нотариус с рег. № 760 на НК, с
район на действие РС - Никопол против определение № 36/15.06.2022 г. на
съдията по вписванията при Районен съд - Никопол, с което е отказано искане
на нотариус ***** за вписване на съставен нотариален акт № 116, том
IV, рег. № 2613 н.д. № 502 от 15.06.2022 г. за сключен договор за покупко-
продажба.

В жалбата се твърди, че отказът е мотивиран с това, че представената
декларация по чл. 264 ал. 1 от ДОПК на продавача не отговаря на
изискванията на закона, визирани в чл. 264 ал. 3 от ДОПК, тъй като не е
датирана от лицето, подписало декларацията и не е ясно за коя година се
отнасят декларираните обстоятелства и дали удостоверяването е направено на
същата дата. Нотариусът моли да бъде прието, че представената по
нотариалното дело декларация съответства на изискванията на закона, тъй
като е извършено нотариално удостоверяване на подписа на декларатора на
посочената от завеждащият нотариалната служба при Община Гулянци на
посочена в щемпела дата – 03.06.2022 г., от което става ясно, че декларатора
на посочената дата се е явил пред компетентното лице и е декларирал, че
няма публични задължения. Посочва се, че в случая не се прави
удостоверяване на датата, а само на подписа на декларатора, но е ясно кога е

подписана декларацията. Моли да бъде отменено определение № 36/15.06.2022г. на съдията по вписванията при РС - Никопол, с което е отказал вписване по молба с вх. рег. № 1472/15.06.2022 г. по описа на СВ - Никопол на съставен нотариален акт № 116 том IV рег. № 2645 н.д. № 506 от 15.06.2022 г. за сключен договор за покупко – продажба на недвижим имот, находящ се в с. *****, община Гулянци, между Ц.И.Г. от една страна и И.Ц.Г. от друга и да бъде върната преписката с указание за извършване на исканото вписване. Към частната жалба са приложени в заверени копия от писмо до нотариуса, с които СВ го уведомява за определение № 36/15.06.2022 г., определение № 36/15.06.2022 г., квитанция за внесена държавна такса по сметка на ПОС.

След изискването им от СВ, Имотен регистър – Никопол по делото е представена в оригинал преписката, образувана въз основа на молба с вх. рег. № 1472/15.06.2022 г. по описа на СВ – Никопол, включваща: нотариален акт № 116, том IV, рег. № 2613 н.д. № 502 от 15.06.2022 г. за сключен договор за покупко-продажба по описа на нотариус ***** – нотариус с рег. № 760 на НК, с район на действие РС – Никопол, декларация по чл. 264 ал. 1 от ДОПК, 8 бр. скици, издаденш от СГКК – гр. Плевен, 8 бр. удостоверения за данъчна оценка, издадени от Община Гулянци, писма до страните по сделката и нотариуса, с които СВ ги уведомява за определение № 36/15.06.2022 г., платежно нареждане за внесена държавна такса за вписване.

Окръжният съд, като взе предвид изложените в жалбата и обжалвания отказ доводи, прецени доказателствата по делото, съобрази изискванията на закона, намира за установено следното:

Частната жалба е процесуално допустима - подадена е в срока по чл. 577 ал. 1 вр. чл. 275 ал. 1 от ГПК от инициирания производството по вписване нотариус срещу подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписванията, а разгледана по същество се явява основателна.

Съгласно разпоредбата на чл. 8 ал. 1 вр. чл. 4 б. "а" от Правилника за вписванията /ПВ/ легитимиран с писмена молба да иска вписване на нотариалните актове по чл. 4 б. "а", е нотариусът, който ги е извършил.

Съгласно задължителните указания на т. 6 от ТР № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. дело №7/2012 г. на ОСГТК на ВКС извършваната от съдията по вписвания проверка съгласно чл. 32а ал. 1 от ПВ е относно това дали актът

подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискването за форма и има ли предвиденото в Правилника за вписванията съдържание, като не се проверяват материално-правните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закона. В мотивите към т. 6 на ТР е прието, че проверката на съдържанието на акта е в две насоки - идентификация на страните - чл. 6 ал. 1 б. "а" от ПВ и идентификация на имота - чл. 6 ал. 1 б. "в" от ПВ, както и че може да бъде отказано вписване ако не е внесена дължимата за това такса, ако липсва скица-копие от кадастралната карта съгласно чл. 6 ал. 3 ПВ, ако не са представени доказателства за изпълнението на изискванията на ДОПК. Съгласно дадените разяснения в т. 9 от същото ТР нотариусът има право да обжалва отказ на съдията по вписванията, постановен по негова молба.

При съобразяване на гореизложеното, съдът приема, че нотариусът има правен интерес да обжалва отказа на съдията по вписванията да впише подлежащият на вписване акт.

За да откаже исканото вписване съдията по вписванията при РС – Никопол е приел, че искането за вписване е неоснователно, тъй като представената декларация по чл. 264 ал. 1 от ДОПК от продавача не отговаря на изискванията на чл. 264 ал. 3 от ДОПК, тъй като не е датирана от лицето, подписало декларацията и не може да се направи категоричен извод за коя година са декларираните обстоятелства, дали направеното нотариално удостоверяване е направено на същата дата, на която е подписана декларацията и дали е спазена формата на чл. 589 ал. 2 от ГПК, което според него е равносилно на липса на представено доказателство за изпълнение на особените изисквания на закона. Позовал се е на правомощията си да следи дали са изпълнени изискванията на ДОПК относно декларацията по чл. 264 ал.1 от ДОПК, така и за наличието на удостоверение за данъчна оценка, за което носи имуществена отговорност съгласно чл. 265 ДОПК. Приел е, че е констатиран порок на декларацията е основание да постанови отказ да впише представения му нотариален акт.

Окръжният съд намира, че преценката на съдията по вписванията, че от страна на нотариуса не са представени всички изискуеми за вписването на нотариалния акт документи, в т.ч. декларация по чл. 264 ал.1 от ДОПК е неправилна и незаконосъобразна.

Съгласно разпоредбата на чл. 264 ал.1 от 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. Съгласно разпоредбата на чл. 264 ал.3 от ДОПК образците на писмените декларации по ал. 1 и 2 се утвърждават от министъра на финансите и министъра на правосъдието.

Съгласно разпоредбата на чл 181 ал. 1 от ГПК частният документ има достоверна дата за трети лица от деня, в който е заверен, или от деня на смъртта, или от настъпилата физическа невъзможност за подписване на лицето, което е подписало документа, или от деня, в който съдържанието на документа е възпроизведено в официален документ, или от деня, в който настъпи друг факт, установяващ по безсъмнен начин предхождащото го съставяне на документа.

Видно от приложения към молбата за вписване документ, че продавачът е представил нарочна декларация по образец, в която е декларирали липсата на публични задължения и подписа му е удостоверен по реда на чл. 589 ал. 2 от ГПК. Извършено е надлежно удостоверяване на подписите на продавача върху декларацията от длъжностно лице, натоварено с нотариални функции по чл. 83 ал. 1 от ЗННД, като длъжностното лице е удостоверило, че подписът е поставен пред него на конкретна дата. При наличие на нотариална заверка на подпис следва да се приеме, че подписът е поставен на датата на нотариалната заверка, т.е. представената декларация на продавача е датирана и същият носи отговорност за декларираните обстоятелства към тази дата. В охранителното производство съдията по вписванията има правомощие да извърши формална проверка за спазване на изискванията на чл. 264 от ДОПК, поради което следва да провери само дали са представени съответните документи, а не да извършва преценка дали те вярно удостоверяват

съответните факти, тъй като последното предполага спорно исково производство с участието на страната, подписала документа или страната, ползваща се от него, провеждането на което не е от компетентността на съдията по вписванията.

С оглед изложените по-горе правни изводи, въззивния съд приема, че атакувания отказ на съдията по вписванията следва да бъде отменен, като вместо него бъде постановено да извърши отказаното вписване на нотариален акт.

Водим от горното и на основание чл. 278 ал. 3 от ГПК вр. чл. 577 от ГПК,
Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение № 36/15.06.2022 г. на съдията по вписванията при Районен съд - Никопол, с което е отказано вписване по молба на нотариус *****, рег. № 760 на НК, с район на действие РС - Никопол на съставен нотариален акт № 116, том IV, рег. № 2613 н.д. № 502 от 15.06.2022 г. по описа на нотариуса на сключен договор за покупко-продажба, **като вместо него ПОСТАНОВЯВА:**

УКАЗВА на съдията по вписванията при Районен съд - Никопол да извърши исканото вписване, направено с молба вх.рег. № 1472/15.06.2022 г. по описа на СВ-Никопол на нотариален акт № 116, том IV, рег. № 2613 н.д. № 502 от 15.06.2022 г. по описа на нотариус ***** рег. № 760 на НК, с район на действие РС – Никопол, обективиращ договор за покупко-продажба на недвижими имоти, находящ се в землището на с. *****, община Гулянци, между Ц.И.Г. от една страна и И.Ц.Г., ЕГН ***** от една страна и И.Ц.Г., ЕГН ***** от друга.

ВПИСВАНЕТО на основание чл. 577 ал. 3 от ГПК следва да се счита за извършено от момента на подаване на молбата за него вх.рег. № 1472/15.06.2022 г. по описа на СВ-Никопол.

ВРЪЩА преписката на съдията по вписванията за изпълнение.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е ОКОНЧАТЕЛНО и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____