

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 365

гр. В., 04.10.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – В., II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: С. Ж. С.

Членове: Г. П. Й.
Н. Д. Н.

като разгледа докладваното от Г. П. Й. Въззивно частно гражданско дело № 20221300500272 по описа за 2022 година

Производството е по реда на Чл.32а ал.4 Правилника за вписванията вр. с чл. 278 от ГПК.

Същото е образувано по частна жалба на „Т. Б. Д“ АД, вписана в ТРРЮЛНЦ към АВ с ЕИК.. със седалище и адрес на управление гр. С. представлявана от А. А. - Главен Изпълнителен директор и М. Г. - Изпълнителен директор Определение изх. № 5 от 29.04.2022 г., на съдия по вписванията Н. П. при Служба по вписванията -гр. В..

Твърди се ,че на 28.04.2022г. „Т. б. Д“АД като наемател сключила Анекс № 4/28.04.2022г. към договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г. с нотариално заверени подписи на наемателя и наемодателите. Възложено било на нотариус Л. Ц., рег.№ 029 в НК да впише този анекс, тъй като и самият договор за наем е вписан. Поради необходимостта от подреждане в архива на банката на вписаните анекси на 14.09.2022г. била направена справка в Агенция по вписвания и било установено, че има постановен отказ на съдията по вписванията. До този момент отказът не бил връчен на „Т. б. Д“АД срещу подпис, каквото било задължителното изискване на чл.32а, ал.3 от Правилника за вписванията. Това било видно и от самото обжалвано определение, с което съдията по вписванията бил указал, че може да бъде обжалвано в 7-дневен срок от отказа и въобще не бил

разпоредил определението да бъде връчено на страните по акта срещу подпис, съобразно изискванията на закона и чл.32а, ал.3 от ПВп, поради което дори връчване не било извършвано. Отразеният текст, написан на ръка под диспозитива на определението, също не можел да бъде приет за редовно извършено връчване. Там било записано, че екземпляр е връчен на лице, посочено като деловодител на нотариуса, но отново липсвал подпис на това лице, което да удостовери, че това е сторено. На следващо място, нямало отразяване и на лицето, връчило отказа - нямало подпис и на връчител. Но дори и тези изисквания да били спазени, то актът е следвало да бъде връчен на страните по него, доколкото вписването му е заявено от нотариуса по тяхно искане, а не било по негова воля и инициатива. Затова упълномощен служител - П. П. - директор на ФЦ В., поискал от Служба по вписванията - гр.В. да му бъде предоставен препис от отказа, видно от заявление с вх. №.1161-1162/15.09.2022 г. Преписът бил предоставен на 15.09.2022г. в резултат на подаденото заявление. По тази причина се иска да се има предвид , че до момента липсва надлежно уведомяване за обжалваното с настоящата частна жалба определение, поради което жалбата е подадена в законоустановения едноседмичен срок от получаване на отказа за вписване от упълномощения служител на банката П. П..

По отношение на законосъобразността на обжалваното определение се поддържа ,че определението е незаконосъобразно, неправилно и постановено в противоречие със задължителното тълкуване, дадено с ТР № 7/25.04.2013г., по т.д.№ 2/2012г., ОСГТК на ВКС, поради което се иска то да бъде отменено изцяло и да се върне преписката с разпореждане да бъде извършено вписване на Анекс № 4/28.04.2022г. към договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г. с № 89, т. II, рег.№ 1982/28.04.2022г. на нотариус Л. Ц., рег.№ 029 на НК.

Поддържа се ,че с обжалваното определение съдията по вписванията е отказал вписване на Анекс № 4/28.04.2022г. към договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г. с № 89, т. II , рег.№ 1982/28.04.2022г. на нотариус Л. Ц. рег.№ 029, като се бил мотивирал с разпоредбата на чл.229, ал.3 ЗЗД досежно максималната продължителност на срока на договорите за наем. В тази връзка бил приел, че сключеният договор за наем е прекратен по силата на закона и поради изтичане на максималния 10-годишен срок на 14.03.2021г.,т.е че не съществувало валидно наемно правоотношение, поради което договор с

изтекъл срок не подлежи на анексиране, а оттам не подлежи на вписване и анексът към него.

Сочи се ,че това основание за постановления отказ е незаконосъобразно и противоречи на разпоредбите на ГПК, чл.32а от ПВ и задължителните постановки на ТР № 7/25.04.2013 г. по т.д.№ 2/2012г., ОСГТК на ВКС.

Поддържа се ,че в случая безспорно се касаело до подлежащ на вписване акт. Това било така, защото съгласно чл. 112, б."е" от Закона за собствеността трябва да бъдат вписани договорите за наем на недвижим имот за срок ,по-дълъг от една година. Аналогичен смисъл бил вложен и в разпоредбата на чл. 4, б."е" от ПВп, която постановява, че подлежат на вписване договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година. Вписването на анекс към договор за наем, който води и до продължаване на срока, попадал в хипотезата на чл. 4, б."е" ПВп, доколкото касаело предоговаряне в отношенията между страните по него и срока му на действие. Изразяват се подробни доводи относно наличието на всички предпоставки за вписване на процесния анекс.

Изразяват се доводи относно неправилно приложение на разпоредбата на чл.229, ал.1 ЗЗД .

Изразяват се подробни доводи относно това ,че дали договорът за наем е действащ и дали анекс № 4/28.04.2022г. е породил правните си последици между страните е въпрос на вътрешните им отношения и няма отношение към процедурата по вписването му. Като е извършил такава проверка, извън параметрите на възложената му със закона, съдията по вписванията е излязъл извън своята компетентност, като отказът му се явява незаконосъобразен дори само на това основание.

Иска се да бъде отменено Определение изх. № 5 от 29.04.2022г., постановено от съдия по вписванията Н. П. при РС - гр.В., с което е постановен отказ за вписване на Анекс № 4/28.04.2022г. към договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г., е № 89, т.Н, рег.№ 1982/28.04.2022г., заявен за вписване е молба е вх.рег.№ 1706/29.04.2022г. по описа на Служба по вписванията - гр.В. и да се укаже на съдията по вписванията да извърши поисканото с молба вх.рег.№ 1706/ 29.04.2022г. вписване/отбелязване на описания анекс.

Към молбата са приложени :Заявление за издаване на препис до Служба

по вписванията - гр.В. с вх.рег.№ 1161-1162/15.09.2022 г. с приложено към него Определение изх. № 5 от 29.04.2022г. на съдия по вписванията;Анекс № 4/28.04.2022г. към договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г., с № 89, т.П, рег.№ 1982/28.04.2022г.;Договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г., вписан като акт № 246, т.П, вх.рег.№ 1173/14.03.2011г. заедно с Анекс № 1/29.11.2016г., Анекс № 2/14.03.2021 г. и Анекс № 3/12.11.2021 г. към него;

Платежно нареждане от 28.04.2022г., удостоверяващо внесена ДТ за исканото вписване/отбелязване на анекса;Платежно нареждане за внесена д.такса в полза на ВОС.

Видинският окръжен съд , като обсъди доказателствата по делото намира за установено от фактическа страна следното:

На 28.04.2022г. между 1/С. Н. С. с ЕГН:***** от гр. С. като собственик на $\frac{1}{4}$ ид.ч. от долуописания имот 2/ „Е.“ АД с ЕИК:..., със седалище и адрес на управление гр.В., като собствен на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от долуописаният имот и 3/К. Б. Б. с ЕГН:***** от гр. В., като собственик $\frac{1}{4}$ ид.ч. от долуописания имот, тримата заедно и общо наричани „ НАЕМОДАТЕЛ “ и „Т. Б. Д“ АД с ЕИК:.. със седалище и адрес на управление гр. С. “ НАЕМАТЕЛ “ е сключен Анекс №4 за изменение и допълнение на Договор за наем на недвижим имот № 154, том I от 14.03.2011г. , вписан в СВп - В. с вх.рег.№1173/14.03.2011г., Акт №246, том II, с който наемодателите са предоставили на наемателя за временно и възмездно ползване недвижим имот : самостоятелен обект в сграда с идентификатор №10971.502.246.1.1, представляващ Офис №1 с площ от 46,47кв.м., ведно с 22,49% ид.ч. от общите части на сградата, находящ се в гр. В.

С въпросния Анекс №4, наемодателите и наемателя се съгласяват и удължават срока на действие на договора за наем, като считано от 14.03.2022г. срокът на договора за наем е 5 години, както и че същия става неразделна част от Договора за наем и Анекс №1/29.11.2016г., Анекс №2/14.03.2021 и Анекс №3/12.11.2021 г.

От направената служебна справка съдията по вписванията установил, че представеният и вписан в СВ-В. договор за наем от 14.03.2011 г. е за срок от 10 години и че цитираните по-горе анекси към него не са вписани.

Преценил, че сключеният наемен договор е прекратен на 14.03.2021 г. както по силата на закона -чл.229, ал.3 ЗЗД, регламентиращ максимална продължителност на договора за наем е 10 години, така и волята на страните отразена в чл.4, ал.1 и чл.16 от сключения между тях договор. Стигнал до извода ,че при наличието на прекратен договор за наем между страните не съществува валидно наемно правоотношение, поради което договор с изтекъл срок не подлежи на анексиране и че след като основният договор- този за наем, е прекратен, не може да се иска вписване на анекс към него, който е акцесорен. Анексът не е нов самостоятелен наемен , а съдържа промени на първоначално сключения договор за наем. В подкрепа на горното и базирайки се на Решение №75/26.05.2010 г. на ВКС, I Т.О по т.д. №838/2009 г.на основание чл.577 от ГПК във вр. с чл.4 от ПВ, във вр. с чл.32а от ПВ във вр. с чл.229, ал.3 от ЗЗД, Съдията по вписванията отказал вписването на Анекс №4 към Договор за наем №89, том II, вх.рег.№ 1982/28.04.2022г. по описа на същия нотариус и Вх.Рег. № 1706/29.04.2022г. на СВп - В.

При така установената фактическа обстановка Видинският окръжен съд намира ,че постановеният отказ е незаконосъобразен поради следното :

В случая безспорно се касае до подлежащ на вписване акт,тъй като по силата на чл. 112, б."е" от Закона за собствеността трябва да бъдат вписани договорите за наем на недвижим имот за срок ,по-дълъг от една година. Аналогично е и съдържанието на разпоредбата на чл. 4, б."е" от Правилника за вписванията , която постановява, че подлежат на вписване договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година.

Съгласно Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК, докладчик съдията Б. И. вписването (като родово понятие, включващо вписване в тесен смисъл, отбелязване и заличаване) е едностранно охранително производство, в чиито рамки не е допустимо да се разрешават правни спорове. Касае се акт на безспорна администрация, оказване на съдействие при законосъобразно развитие на граждански правоотношения. Целта е оповестяване на актове, с които се извършват сделки с недвижими имоти, на други актове, които имат значение за вещни права, както и наличието на спорове относно права върху вещи.

Законодателят регламентира вписването като вид нотариално удостоверяване съгласно чл. 569, т. 5 ГПК, но това е направено само с оглед субсидиарното прилагане на правилата за охранителните и нотариалните производства и не заличава спецификите на вписването. На такова подлежат и нотариалните актове, с които се прехвърлят или които констатира вещни права, а при тяхното съставяне правилата за извършване на нотариални удостоверявания са адресирани към друго длъжностно лице - нотариуса, който е съставил акта. Именно той е бил длъжен да провери противоречи ли сделката, която е сезиран да удостовери, на закона и добрите нрави. Съдията по вписванията не е орган, който има правомощия да контролира дейността на нотариуса, а ако се приеме, че и той е овластен с правото да проверява съответствието на сделката с императивни законови правила или добрите нрави, фактически до такъв резултат би се достигнало.

Като се има предвид основната цел на вписването - осигуряване на публичност и противопоставимост, то не може да се възложи на съдията по вписванията да проверява материалноправните предпоставки на вписания акт. Ако този акт страда от някакви пороци, оповестяването му улеснява защитата срещу тях, защото 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 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 да се отказва вписване на акт за сделка с недвижим имот по съображения, че той не отговаря на изискванията за самостоятелен обект (невъзможен предмет), по съображения, че със сделката се цели постигане на забранен резултат (заобикаляне на закона); по съображения, извлечени от § 6-8 ПР ЗУТ (нарушения на закона и невъзможен предмет); по съображения за несбъждане на предвидено в договора отлагателно условие; по съображения, че с нотариален акт за поправка или изменение на предходен нотариален акт се подменя съдържанието на първоначално съставения акт.

Само ако закон изрично натоварва съдията по вписванията да действа в

качеството на нотариус, той може да извършва проверката, която е в правомощията на нотариуса и да откаже да извърши вписването въз основа на резултатите от тази проверка.

Отказът на съдията по вписванията може да бъде мотивиран с обстоятелството, че представеният акт не подлежи на вписване (чл. 32а ПВ), като се изхожда от неговото съдържание. Подлежащите на вписване актове са посочени неизчерпателно в чл. 4 ПВ, изброяване има и в други в нормативни актове - ЗУТ, ТЗ, Закон за особените залози и др. По правило не подлежат на вписване вещно-прехвърлителни сделки за движими вещи и може да бъде отказано вписване на акт за такава сделка, но само ако няма никакво съмнение относно естеството на вещта. Ако е възможен спор дали вещта съставлява недвижимост, вписването не може да бъде отказано по вече изложените съображения, че съдията по вписванията не може да разрешава правни спорове, нито да повдига такива.

Отказът може да бъде основан и на съображения за местна некомпетентност на съдията по вписванията (чл. 570, ал. 1 ГПК, чл. 7 ПВ), за наличието на която се следи служебно.

Той може да бъде основан и на съображения, извлечени от формата на акта. Изхожда се от наименованието на самия акт - съдията по вписванията не може да откаже, например, вписването на акт за правна сделка, по съображения, че от съдържанието е видно, че се касае за друг вид договор и за него формата не е спазена. При проверката на формата съдията по вписванията следи за спазване на правилото, че се вписват актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис (чл. 3, ал. 1 ПВ), но като се отчита, че специален закон може да урежда и вписването на акт в писмена форма (напр. чл. 73, ал. 5 ТЗ). Актовете, издадени от надлежни държавни органи също се нуждаят само от писмена форма, но трябва да съдържат реквизитите, които са предвидени в съответния нормативен акт. Може да бъде отказано вписване на акт, който не е подписан, тъй като проверката за наличие на подпис е елемент от проверката на формата на акта.

Може да бъде отказано вписване на представения акт и ако той няма необходимото съдържание. Проверката на съдържанието на акта е в две насоки: идентификация на страните (чл. 6, ал. 1 б. "А" ПВ) и идентификация на имота (чл. 6, ал. 1 б. "В" ПВ). Ако недвижимият имот се намира в район с

одобрена кадастрална карта, съдията по вписванията може да откаже вписването на акт за него, в случай че не са посочени данните по чл. 60, т. 1 - 7 ЗКИР. Когато законът допуска вписване на актове, които не се отнасят до индивидуално определени имоти (напр. договори за прехвърляне на наследство, преписи от завещания и др.), не се проверява индивидуализацията на имота в акта и не може да се откаже вписване поради липса на такава.

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 чл. 264 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

Не може да бъде отказано вписване на съдебни актове по съображения, че не отговарят на изискванията за форма или съдържание. Съдията по вписванията не е компетентен да проверява съдебни актове, защото съдът има контролни функции по отношение на него, а не обратно. Когато е представено за вписване съдебно решение, което нормативен акт предвижда да бъде вписано, съдията по вписванията е длъжен да го впише, независимо от неговото съдържание. Никаква проверка не може да бъде извършвана и в хипотезата на постановен съдебен акт в производство по чл. 577 ГПК - в този случай съдът е решил спора по същество (чл. 278, ал. 2 изр. 1 ГПК), т. е. той разпорежда извършването на вписването. Съдията по вписванията не може да издава друг акт след съдебния, нито позитивен, нито отказ. Идентично разрешение следва да бъде дадено тогава, когато съдът нарежда вписване на възбрана върху недвижим имот със свое определение. То не може да бъде контролирано от съдията по вписванията.

Може да бъде отказано вписване на искиви молби или на молби за отмяна на влезли в сила решения, ако те не отговарят на изискването за идентификация на страните и имота. Съгласно чл. 12 ПВ вписването или отбелязването на искиви молби (респективно - на молби за отмяна) се извършва по искане на страната, след като молбата е постъпила в съда и по нея е събрана дължимата такса. Не се изисква нарочен акт на съда за извършване на вписването, поради което съдията по вписванията е задължен да провери молбата за съответствието ѝ с правилото на чл. 6 ПВ (чл. 12, ал. 1 изр. 2).

Изхождайки от горните указания по приложението на закона Окръжен съд-В. намира ,че е извън компетентността на съдията по вписванията да проверява материалноправните предпоставки на вписания акт -характера на сделката (търговска или гражданска),дали първоначалният договор е прекратил действието си или е трансформирин в безсрочен и пр.Постановеният от съдията по вписванията отказ ,основан на проверка на материалноправните предпоставки на вписания акт се явява винаги незаконосъобразен независимо от правилността или неправилността на изложените от съдията по вписванията правни съображения.

В случая безспорно се касае до подлежащ на вписване акт. При наличие на изменени обстоятелства по вече вписан договор за наем, страните по него имат интерес да поискат вписване и след като в Правилника за вписванията не е предвиден ред за вписване на изменение на вече вписаните обстоятелства, редът за вписване на това изменение с оглед разпоредбата на чл.7 от Правилника за вписванията е като вписване на нов договор за наем. Представеният за вписване анекс в конкретния случай съдържа съществените елементи на договор за наем, като съдържанието му е съобразено с изискванията на чл.6, ал.1 от ПВп: индивидуализацията на страните (арг. от чл. 6, ал. 1, б. "а" от ПВп); датата и мястото на издаването на акта (арг. от чл. 6, ал. 1, б. "б" от ПВп); имотът, предмет и срок на наемното правоотношение (арг. от чл. 6, ал. 1, б. "в" от ПВп) . Анексът е извършен в изискуемата за вписване писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните, съгласно чл.3, ал.1 от Правилника за вписванията , поради което следва да бъде вписан.

Незаконосъобразен е направеният от съдията по вписванията извод,че сключеният наемен договор е прекратен поради изтекла максимална продължителност на срока му съгласно чл.229, ал.3 ЗЗД,тъй като максималният 10-годишен срок на договор за наем не се отнася за договори, които имат характер на търговска сделка, съобразно новата редакция на чл.229, ал.1 ЗЗД (обн. ДВ бр.92 от 13.11. 2007 г.). В този смисъл е дори и цитираното от съдията по вписванията Решение № 75/26.05.2010 г. по т.д.№ 838/2009г., I ТО на ВКС,в което се казва :

„Правилно Б. окръжен съд е приел, че породеното между страните наемно правоотношение на основание чл.229, ал.3 ЗЗД, е прекратено по

силата на закона, поради изтичането на максималния 10 годишен срок, за който е могъл да се сключи наемният договор. Установените помежду им наемни правоотношение са породени от единствения сключен от тях на 01.08.1993 год. наемен договор . Съобразно действащата редакция на чл.229, ал.1 ЗЗД към момента на исковия период 01.04.2005-01.11.2007 год. до изменението, направено с ДВ бр.92 от 13.11.2007 год., максималната продължителност на договора за наем е 10 години. С посочената законодателна промяна тя е неприложима, ако сделката е търговска, но такива доводи не са правени, а и иският период приключва преди изменението на закона. Свободата на договаряне е ограничена, защото евентуално уговореният по-дълъг срок прекомерно ограничава правата на собственика и създава възможност за симулативен договор за наем да прикрива друга сделка. Ето защо наемните правоотношения между едни и същи страни за една и съща вещ, породени от един наемен договор, не могат да продължат повече от 10 години, а след изменението на чл.229, ал.1 ЗЗД, направено с ДВ бр.92/2007 год., освен ако сделката е търговска. ,,

Безспорно е, че в настоящия случай се касае до търговска сделка по смисъла на чл.286 от Търговския закон, тъй като имотът е нает, за да се ползва от банка като банков офис, което е пряко свързано с търговската дейност на банката като наемател. С оглед на горното в конкретния случай ограничението за 10-годишния срок не важи.

Водим от горното и на основание Чл.32а ал.4 Правилника за вписванията съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Определение изх. № 5 от 29.04.2022 г. постановено от Съдия по вписванията Н. П. при Служба по вписванията - гр. В. ,с което е отказано вписване на Анекс № 4/28.04.2022г. към договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г., с № 89, т. II, рег.№ 1982/28.04.2022г.с нотариална заверка на подписите от нотариус Л.Ц. заявен за вписване/отбелязване с молба с вх.рег. № 1706/29.04.2022г. по описа на Служба по вписванията - гр.В., вместо него ПОСТАНОВЯВА :

ДА СЕ ВПИШЕ Анекс № 4/28.04.2022г. към договор за наем на недвижим имот от 14.03.2011г., с № 89, т. II, рег.№ 1982/28.04.2022г. с

нотариална заверка на подписите от нотариус Л.Ц. заявен за вписване/отбелязване с молба с вх.рег.№ 1706/29.04.2022г. по описа на Служба по вписванията - гр.В.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО може да се обжалва пред Върховния касационен съд на Република България, с частна жалба в седмичен срок от датата на съобщаването му.

След влизането му в сила, препис от определението да се изпрати на Служба по вписванията -В..

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____