

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 770

гр. Перник, 14.11.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. МИЛУШЕВА

Членове: Диана Мл. Матеева  
Борислава П. Борисова-Здравкова

като разгледа докладваното от Борислава П. Борисова-Здравкова Въззивно частно гражданско дело № 20221700500548 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

**Производството е по реда на чл. 577, ал. 1 ГПК, вр. с чл. 32а от Правилника за вписванията /ПВ/.**

Производството по делото е образувано по частна жалба вх.№ 90/08.09.2022 г., подадена от „Синеленд“ ООД, ЕИК 203209199 /с предишно наименование „Кинополис“ ООД/, с адрес: гр. София, ул. „Тракия“ № 35, ет. 2, офис 3, представлявано от управителя Б.Н.И., чрез пълномощника адв. Т. З., срещу Определение № 90/16.08.2022 г., постановено от Съдия по вписванията при Районен съд- Перник, с което е отказано вписването на Договор за наем, заверен с рег. № \*\*\* на Нотариус И.И., вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд - Перник.

За да постанови отказа си, съдията по вписванията е приел, че вписване на договора за наем не следва да бъде извършено, тъй като наетият имот не е индивидуализиран с кадастралните данни, регламентирани в чл. 60, т. 1 – 7 от ЗКИР, и не е внесена цялата държавна такса за вписване на договора за наем.

Жалбоподателят възразява, че неправилно Съдията по вписванията при РС-Перник е приел, че молбата за вписване противоречи на императивната разпоредба на чл. 6, ал. 3 от ПВ. Сочи, че смисълът на разпоредбата на чл. 6, ал. 3 от ПВ, във вр. с чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР е да се постигне достатъчно пълна индивидуализация на недвижимия имот, така че да няма съмнение относно неговата идентичност и да не се допусне неяснота относно това за кой недвижим имот се отнася конкретното вписване. Навежда довод, че към датата на подписване на Договора за наем и Анекс № 1 към него /22.05.2020 г./ сградата, в която се намира самостоятелният обект – предмет на договора за наем, е била в процес на изграждане и не е била нанесена в КККР, поради което е било невъзможно наетият обект да бъде конкретизиран с кадастралните данни, регламентирани в чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР. Счита, че непосочването в договора за наем и анекса към него на идентификатора на наетия имот не е основание да се откаже вписването на договора, тъй като отдаденият под наем имот е

индивидуализиран в достатъчна степен. Сочи още, че с молбата за вписване е приложена схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.504.520.5.25 на СГКК-гр. Перник, от която са видни всички данни по чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР, поради което според цитирана съдебна практика съдията по вписванията няма право да откаже вписване на подлежащия на вписване акт. Позовава се и на съдебна практика, според която изискването за посочване на граници на всеки един самостоятелен обект още при сключването на договора за ипотека, както и за посочване на идентификатор за всеки обект би обезсмислило възможността за сключване на договор за кредитиране на строителство чрез учредяване на ипотека върху сградата, тъй като това би било обективно невъзможно. Възразява и срещу мотива на съдията по вписванията, че не е заплатена цялата държавна такса, тъй като е внесена върху уговорената между страните базова наемна цена посочена в т.6 и т. 6.1 от Анекса към Договора за наем/, а не върху подходящата наемна цена /посочена в т. 7.1 – т. 7.5 от Анекса/.

**Пернишкият окръжен съд, преценявайки доводите в жалбата и събраните по делото доказателства, намира за установено следното:**

Частната жалба е подадена от легитимирано лице /страна по акта, чието вписване е поискано/ и доколкото е депозирана в рамките на законоустановения срок /отказът е съобщен на жалбоподателя на 13.09.2022 г./ и се отнася до подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписвания съгласно чл. 577, ал. 1 ГПК, поради което съдът приема, че същата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, частната жалба е неоснователна.

Съгласно задължителните разяснения, дадени с т. 6 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ВКС по тълк.дело № 7/2012 г., ОСГТК, проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВ, относно това дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона, се ограничава до това, дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВ съдържание.

Няма съмнение, че вписването на представения договор за наем с нотариално заверени подписи е предвидено в чл. 4 „е“ от ПВ, както и че е изготвен в предвидената в чл. 3 от ПВ форма – в случая писмена с нотариална заверка на подписите.

Първият спорен момент е дали актът има необходимото съдържание досежно индивидуализацията на имота, по който съдът намира следното:

В чл. 6, б „в“ от ПВ описанието на имота, до който се отнася актът, съдържа посочване на вида, местонахождението (община, населено място, адрес, местност), номера на имота, площта и/или застроената площ и границите. Съгласно чл. 6, ал. 3 от ПВ, когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, описанието на имота се извършва съобразно данните по чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР. В тези случаи към акта се прилага скица, скица-проект, схема или схема-проект, издадени от АГКК, или нотариално удостоверени преписи от такива.

В случая в анекса към представения за вписване договор за наем от 22.05.2020 г. имотът е описан като „Помещение № 3.01, разположено на ниво +16.20 м. в Търговския център, находящ се в урегулиран поземлен имот с идентификатор 55871.504.520 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение – Заповед КД-14-14-83/06.04.2009 г. на Началника на СГКК-Перник, с площ 8976 кв.м., находящ се в \*\*\*, съгласно Нотариален акт № \*\*\*, том \*, дело № 940110, вх. № 1711 от 25.06.2010 г. по описа на Агенцията по вписванията – Имотен регистър гр. Перник, състоящ се от търговски площи и заведения за хранене и развлечения.“. Предназначението на помещението е за „кинокомплекс с четири зали – 1 VIP зала с 45+2 седалки с регулируема облегалка и 3 зали, всяка с по 96+2 обикновени седалки.“. Площта на

помещението е 768,30 кв.м.

Представени са Приложение № 1 към договора - чертеж на помещение 3.01, разположено на кота +16.20, и Приложение № 2 към договора – Спецификации на помещението. Довършителни работи, Договор за услуги, Приложение № 4 към договора – Образец на протокол за достъп, Приложение № 5 към договора – Образец на протокол за годност и предаване на помещението, Приложение № 6 към договора – Образец на протокол за освобождаване на помещението, Приложение № 7 към договора – Банкова гаранция, Приложение № 9 към договора – Образец на протокол за откриване на помещението.

Към преписката за вписване е приложена Схема № 15-869862-03.08.2022 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.504.520.5.25, издадена от АГКК-гр. Перник, съгласно която адресът на имота е: \*\*\*, самостоятелният обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор 55871.504.520.5, с предназначение: сграда за търговия, разположена в поземлен имот с идентификатор 55871.504.520, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ 770,10 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 55871.504.520.5.30, под обекта: 55871.504.520.5.23, 55871.504.520.5.24, 55871.504.520.5.22, над обекта: няма.

Видно от представения за вписване акт и приложенията към него, че наетият имот не е описан съобразно изискването на чл. 6, б „в“ от ПВ, тъй като **не е посочен номерът на имота и границите му**. Макар към момента на сключване на договора имотът да не е имал идентификатор по кадастралната карта, тъй като сградата е била в процес на изграждане, то към момента на представянето му за вписване се твърди, че има такъв, поради което с допълнително споразумение страните са могли да го индивидуализират съобразно изискванията на закона. Не може да се приеме доводът на жалбоподателя, че това не е пречка за вписването, тъй като в представения за вписване акт имотът бил индивидуализиран в достатъчна степен и е представена схема, от която са видни всички данни по чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР. Посочването на номер на обекта по архитектурен проект, котата, на която ще бъде разположен и поземления имот, в който се изгражда сградата, не са достатъчни да отграничат обекта от останалите самостоятелни обекти в сградата при положение, че в представения за вписване акт и приложенията към него липсва посочване на кой етаж ще бъде разположен обектът и при какви граници /фоайе, други самостоятелни обекти/. С оглед изложеното липсва яснота дали наетият обект - Помещение № 3.01, разположено на ниво +16.20 м. в Търговския център, находящ се в урегулиран поземлен имот с идентификатор 55871.504.520 по КККР, с площ на обекта 768,30 кв.м., представлява самостоятелен обект с площ 770,10 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 55871.504.520.5.30, под обекта: 55871.504.520.5.23, 55871.504.520.5.24, 55871.504.520.5.22, над обекта: няма, за който е представена схема.

Предвид горното, съдът намира за неотнормима към настоящия казус цитираната съдебна практика относно случаите, в които към заявлението е представена скица-копие от кадастралната карта за имота, както и практиката, касаеща начина на индивидуализация на имот, за да има ипотеката действие върху цялата сграда.

С оглед изложеното, правилно е постановен отказ за вписване на посоченото основание.

Предвид този извод е ирелевантно дали е внесен пълният размер на дължимата за вписването държавна такса, но за пълнота съдът намира за нужно да отбележи, че направеното в тази връзка възражение на жалбоподателя е основателно.

Съгласно чл. 2, ал. 1, пр. 1 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, за вписване на подлежащи на вписване актове и документи се събира такса върху цената, по която е таксуван актът или документът в размер на 0,1 на сто, но не по-малко от 10,00 лв. От съдържанието на договора за наем се установява, че е сключен за срок

от 10 години, като съгласно Раздел VI от договора и т. 6 и т. 7 от Анекса наемателят заплаща на наемодателя наемна цена в размер на по-високата от двете, а именно: базова наемна цена в размер на 3,50 евро на кв.м. на месец от площта на помещението /без ДДС/ за целия срок с изключение на втората година от датата на откриване на помещението, за която наемателят ще дължи намален наем в размер на 3,15 евро на кв.м. на месец от площта на помещението, и подоходна наемна цена в размер на 7, 8, 9 или 10 % според годишния оборот, конкретно посочен в т.7.1-т.7.5. от анекса. Доколкото реализирането на годишен оборот в посочените размери е бъдещо несигурно събитие, съдът намира, че държавната такса за вписването на представения договор се дължи върху базовата наемна цена, в който размер е внесена.

По изложените по-горе съображения обаче относно ненадлежната индивидуализация на имота и съобразно задължителното тълкуване, съдържащо се в т.1 на ТР № 7/2012г. на ОСГТК на ВКС, според което в хипотезата на нередовност на молбата за вписване съдията по вписванията е длъжен да постанови отказ съгласно чл.32а от Правилника за вписванията, без да може да дава указания за отстраняване на нередовността, жалбата следва да бъде оставена без уважение.

Предвид изложеното Пернишкият окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** частна жалба вх.№ 90/08.09.2022 г., подадена от „Синеленд“ ООД, ЕИК 203209199 /с предишно наименование „Кинополис“ ООД/, с адрес: гр. София, ул. „Тракия“ № 35, ет. 2, офис 3, представлявано от управителя Б.Н.И., чрез пълномощника адв. Т. З., срещу Определение № 90/16.08.2022 г., постановено от Съдия по вписванията при Районен съд- Перник, с което е отказано вписването на Договор за наем, заверен с рег. № \*\*\* на Нотариус И.И., вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд - Перник.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд на Република България в едноседмичен срок от връчването му на страните по реда и при условията на чл. 274, ал. 3 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_