О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

На 02.06.2011 г в Службата по вписванията – гр.София е депозирана молба за вписване на нотариален акт [illegible] №, дело № , от г. на нотариус ,нотариус с район на действие - в Нотариалната камара . Към молбата са приложени следните документи 1. нотариален акт , том , рег. , дело от г. на нотариус 2.Удостоверение за данъчна оценка изх. № от г. ,изд. от . Декларация по чл. 264 от ДОПК , в качеството на управител на 4.Схема № от г. на самостоятелен обект в сграда 5. Вносна бележка за внесена такса за вписване .

След като прегледах в съвкупност молбата и представените към нея документи установих следното :

С цитирания нотариален акт , в качеството на управител на чрез своя пълномощник . продава : и следния собствен на дружеството недвижим имот, изграден на ниво "груб строеж", а именно : паркомясто . ,находящо се на сутерена на сградатата с площ на паркомястото по проект от кв.м. при граници както следва : паркомясто , паркомясто и манежна улица с възможност за паркиране , с възможност за паркиране на две нива , заедно със съответните идеални части от общите части на сградата сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху по плана на гр.София, местност , с площ на целия имот от и с идентификатор и заедно с идеални части от паркинг – сутерена , равняващи се на представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор

Видно от представения нотариален акт предмет на сделката паркомясто Основните единици на кадастъра , които могат да бъдат предмет на конкретна сделка са изброени изрично в чл. 23 , т . 1- 3 от ЗКИР , а именно : поземлен имот , сграда , включително в груб строеж и самостоятелен обект в сграда. Местата за паркиране в незастроената част на поземлен имот , както и в подземни и надземни етажи на покрити паркинги не представляват строеж ,респ. обект по смисъла на & 5 ,т. 39 от ЗУТ- те не са самостоятелно обособена или реална част от строежа, не притежават разделителни стени, които да ги идентифицират по площ, граници , самостоятелно функционално предназначение . Посоченият недвижим имот не представлява самостоятелно обособен обект на собственост и същият не може да бъде предмет на покупко-продажбата, независимо дали е в помещение или върху терен.Обособяването на паркомястото като самостоятелен обект е правно невъзможно,т.к. паркомястото не е недвижима вещ по смисъла на чл 110 от ЗС и сделката с такъв предмет е нищожна поради невъзможен предмет на основание чл. 26, ал.2 от ЗЗД . В този смисъл е и Решение от г. по по описа на ВКС . Липсата на самостоятелност на недвижимия имот предмет на сделката , обуславя противоречието и с разпоредбите на ЗС, ЗКИР ,ЗУТ. Освен това съгласно трайната практика на ВС и ВКС сделките на разпореждане с обекти, които законът не третира като самостоятелни вещи са нищожни поради противоречие със Закона.

С цитирания нотариален акт са прехвърлени съответните идеални части от сутерена. Дори да приемем, че по отношение на тях сделката не е нищожна частично впиване на нотариален акт,т.е. по отношение на идеалните части да се впише, а по отношение на паркомястото да се откаже е невъзможно,т.к. се вписва акта, а не материализираното право в него .

В практиката на ВКС е застъпено становище относно правомощията на съдиите по вписванията по отношение на актовете подлежащи на вписване. Съдията по вписванията, при акта на вписването, действа като официален държавен орган и в това си качество, както и с оглед голямото правно значение на вписванията в книгите за недвижимите имоти той упражнява контрол за спазването на законността в гражданския оборот и за правната сигурност и стабилност в притежаването на недвижими имоти. Това становище е застъпено в следните актове на ВКС: Определение [illegible] г. [illegible], IV г.о. на ВКС, Определение [illegible] по ч.гр.д. [illegible], IVг.о. на ВКС, Определение № [illegible] г. по ч.гр.д. [illegible], IV гр. от на ВКС, Определение № [illegible] по ч.гр.д. [illegible], IV гр.отд. на ВКС, Определение № от [illegible]10г. по ч.гр.д. № [illegible], Определение [illegible] по ч.гр.д. [illegible] ч.гр.д. , Определение № [illegible] г. по гр.д. [illegible] В цитираните определения на ВКС е възприето становището, че съдията по вписванията при вписването осъществява контрол, който се ограничава до проверка подлежи ли на вписване актът, чието вписване се иска, спазени ли са общите и специалните условия за неговото вписване, включително и проверка на представителната власт на страните по сделката, **НИЩОЖЕН ли е актът и съдържа ли минимално необходимите елементи по чл.6 от ПВ. Констатацията за нищожността на акта се извършва само и единствено с оглед документираното в него съдържание и с оглед неговата форма.** Подобно становище е застъпено и в правната теория по отношение на контрола, който нотариусите са упражнявали върху представените актове за вписване до създаването на фигурата на съдията по вписванията от академик Л.Василев /"Българско вещно право", Университетско издателство "Св.Климент Охридски, София 1995г./. След създаването на частните нотариуси функциите по вписванията са възложени на съдиите по вписванията като държавни органи. В никакъв случай това не е контрол върху дейността на нотариуса, а контрол за законосъобразност, който съдиите по вписванията упражняват при вписването на актове /една голяма част от актовете подлежащи на вписване са в обикновена писмена форма или с нотариално заверени подписи - договори за учредяване на сервитути, постановления за възлагане от ЧСИ и ДСИ и други държавни органи , искови молби,актове за държавна и общинска собственост и др. / подлежащи на вписване на основание чл. 32 а от ПВ , както и на основанието, че вписването е вид охранително производство и за него важат правилата за охранителните производства по ГПК и в частност чл. 574 .

Водим от гореизложеното и на основание чл. 32 а от ПВ ,

О П Р Е Д Е Л И Х:

ОТКАЗВАМ вписването на нотариален , том , рег. № , дело № от г. на нотариус с които качеството на управител на , в продава на и чрез своя пълномощник следния собствен на дружеството недвижим имот, изграден на ниво "груб строеж", а именно : паркомясто ,находящо се на сутерена на сградатата с площ на паркомястото по проект от кв.м. при граници както следва : паркомясто , паркомясто и манежна улица с възможност за паркиране , с възможност за паркиране на две нива , заедно със съответните идеални части от общите части на сградата сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху по плана на гр.София. местност с площ на целия имот от м. и с идентификатор и заедно с идеални части от паркинг – сутерена , равняващи се на кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор №

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване пред СГС в едноседмичен от съобщаването на определението на страните .

Съдия по вписванията