

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 255

София, 2012 година

Върховният касационен съд, Второ гражданско отделение, в закрито заседание на седми май през две хиляди и дванадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:
ЧЛЕНОВЕ:

при секретар
като изслуша докладваното от съдия
гражданско дело № 175 от 2012 година и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.274, ал.3 ГПК.

С определение №2334, постановено на 14.12.2011г. от Софийски апелативен съд по ч.гр.д.№3824/2011г. е потвърдено определение №14518 от 05.10.2011г., постановено по ч.гр.д.№9738/2011г. от Софийски градски съд, с което е потвърдено определение от 02.06.2011г. на съдия по вписванията при Службата по вписванията-гр.София, отказващо вписване на нотариален акт за продажба на недвижим имот от , № , том , рег.№ н.д.№ , съставен от нотариус, вписан под в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Софийски районен съд.

Определението е обжалвано от с оплаквания, че е неправилно и с искане да бъде отменено и съставеният на 02.06.2011г. нотариален акт бъде вписан. Поддържа, че неправилно е прието, че съдията по вписванията разполага с компетентност да обявява който и да е подлежащ на вписване акт за нищожен, като жалбата следва да бъде допусната до разглеждане на основание чл.280, ал.1, т.1 ГПК, тъй като с обжалваното определение съдът се е произнесъл по съществени въпроси, касаещи правомощията на съдията по вписванията в противоречие с практиката на ВКС.

Обжалваното определение според настоящия състав е нищожно, тъй като Софийският апелативен съд не разполага с правомощието да осъществява инстанционен контрол върху определенията на СГС, потвърждаващи определения на съдията по вписванията, с които се отказва вписване на нотариални актове. Компетентен да се произнесе по частна жалба срещу такова определение е единствено ВКС по реда на чл.274, ал.3, т.2 ГПК. Постановеното на 14.12.2011г. от Софийски апелативен съд по

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
гр. София
СЕКРЕТАР <i>5</i>

ч.гр.д.№3824/2011г. определение следва да бъде прогласено за нищожно и вместо това подадената от частна жалба срещу определение №14518 от 05.10.2011г., постановено по ч.гр.д.№9738/2011г. от Софийски градски съд, с което е потвърдено определение от 02.06.2011г. на съдия по вписванията при Службата по вписванията-гр.София, отказващо вписване на нотариален акт за продажба на недвижим имот от№ том рег.№ н.д.№ ,съставен от нотариус, вписан под в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Софийски районен съд бъде разгледана по същество от настоящия състав при съобразяване на наведените доводи и оплаквания за неговата неправилност и с оглед посоченото в заявление вх.№1287/07.02.2012г. основание за допускане на касационно обжалване.

Частната жалба е подадена в срока по чл.275,ал.1 ГПК и е допустима по смисъла на чл.280,ал.3 ГПК,тъй като в обжалваното определение въззивният съд се е произнесъл в противоречие с практиката на ВКС по съществени процесуални въпроси, касаещи правомощията на съдията по вписванията и по-специално разполага ли съдията по вписванията с правомощието да извършва преценка за действителността на обективизираната в нотариалния акт сделка и може ли да бъде отказано вписване на нотариален акт,обективизиращ договор,ако същият отговаря на изискванията на закона,подлежи на вписване и не е нищожен по съображения,които да са свързани с формата и съдържанието на акта.

В представеното с изложението по чл.284,ал.1,т.3 ГПК определение №366/10.06.2009г. по ч.т.д.№379/2009г. на II ТО на ТК на ВКС, постановено по реда на чл.274,ал.3,т.2 ГПК,е прието,че в производството по вписване съдията по вписванията извършва единствено проверка дали актът,чието вписване се иска,е от категорията актове,изрично предвидени в Правилника за вписванията като подлежащи на вписване и дали същият е редовен от външна страна,т.е. дали са спазени законовите изисквания за формата на акта и изчерпателно посочените в чл.6 от Правилника за вписванията изисквания относно съдържанието на акта. Всяка друга проверка би била в противоречие с чл.17 и чл.6 от Правилника за вписванията и израз на недопустимо превишаване на правомощия.

Настоящият състав напълно споделя становището,изразено в определение №366/10.06.2009г.,постановено по ч.т.д.№379/2009г. на II ТО на ТК на ВКС,като съображенията за това са следните:

Съдията по вписванията може да осъществява контрол върху подлежащия на вписване акт само в рамките,установени в Правилника за вписванията,който нормативен акт очертава пределите на неговите правомощия.По смисъла на чл.32а ПВп съдията по вписванията следва да извърши проверка дали е представен подлежащ на вписване акт по смисъла на чл.4 и дали този акт отговаря на изискванията на чл.6 от правилника /дали е съставен в предвидената от закона и Правилника за

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

гр. София

СЕКРЕТАР

вписванията форма и има необходимо съдържание/. Проверката дали съдържащите се в обективирания е нотариалния акт договор волеизявления на сключилите договора лица съответствуват на изискванията на закона, а оттам и дали ли е порок на договора, който да обуслови неговата недействителност по смисъла на чл.26 и чл.27 ЗЗД не се извършва по реда на чл.32а ПВп. Съдията по вписванията може да откаже вписването на акта само ако същият не подлежи на вписване съгласно изискванията на чл.3, чл.4 и чл.5 от правилника или няма предвиденото в чл.6 съдържание, но не е компетентен да осъществи контрол върху действителността на вписвания акт и не може да откаже вписване по причина, че счита договора, обективиран в представения за вписване нотариален акт за нищожен. В същия смисъл е и определение №109/05.03.2009г. по ч.т.д.№375/2008г. на I ТО на ТК на ВКС.

Разгледана по същество жалбата е основателна поради следните съображения:

В обжалваното определение е прието, че доколкото предмет на сделката, обективирана в представения за вписване нотариален акт е паркомясто, което е правно невъзможно да бъде обособено като самостоятелен обект и да има такъв статут, а оттам и не може да бъде предмет на прехвърлителна сделка, то правилно съдията по вписванията е отказал да извърши вписването.

Този извод според настоящия състав противоречи на установените в Правилника за вписванията предели на контрола върху подлежащия на вписване акт, който съдията по вписванията може да упражни по реда на чл.32а от този нормативен акт, както вече беше отбелязано по-горе. Отказът да бъде извършено вписването е обоснован единствено от съображения за нищожност на обективираната в нотариалния акт прехвърлителна сделка, какъвто контрол съдията по вписванията не е компетентен да осъществи, тъй като контролът за действителността на договорите се осъществява само по съдебен ред.

Обжалваното определение, както и потвърденият с него отказ на съдията по вписванията следва да бъдат отменени като неправилни и вместо това бъде постановено вписване на съставения на 02.06.2011г. нотариален акт, той като същият отговаря на всички установени в чл.4 и чл.6 от Правилника за вписванията изисквания.

Водим от гореизложеното, Върховният касационен съд, състав на Второ гражданско отделение

О П Р Е Д Е Л И :

ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА на определение №2334/14.12.2011г., постановено от Софийски апелативен съд по ч.г.р.д.№3824/2011г.,с което е потвърдено определение

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
гр. София
СЕКРЕТАР

№14518/05.10.2011г.,постановено по ч.гр.д.№9738/2011г. от Софийски градски съд, с което е потвърдено определение от 02.06.2011г. на съдия по вписванията при Служба по вписвания-гр.София,отказващо вписването на нотариален акт за продажба на недвижим имот от [име],№ [номер] том [номер] рег.№ [номер] ,дело № [номер] ,съставен от нотариус, вписан под №041 в регистъра на Нотариалната камара,с район на действие Софийски районен съд.

ОТМЕНЯ определение №14518/05.10.2011г. ,постановено по ч.гр.д.№9738/2011г. от Софийски градски съд, с което е потвърдено определение от 02.06.2011г. на съдия по вписванията при Служба по вписвания-гр.София,отказващо вписването на нотариален акт за продажба на недвижим имот от [име],№ [номер] том [номер] рег.№ [номер] ,дело № [номер] , съставен от нотариус,вписан под № [номер] в регистъра на Нотариалната камара,с район на действие Софийски районен съд и извършения със същото отказ за вписване на нотариален акт и вместо това ПОСТАНОВЯВА:

ДА СЕ ВПИШЕ нотариален акт за продажба на недвижим имот № [номер] том [номер] рег.№ [номер] ,дело № [номер] от [име] на нотариус [име] ; който [име] , в качеството си на управител на [име] , чрез своя пълномощник [име] продава на [име] и [име] , последния собствен на дружеството недвижим имот,изграден на ниво "груб строеж",а именно:паркомясто [номер] ,находящо се на сутерена на сградата,изградена в [име] в [име] по плана на [име] ,местност [име] ,представляващ ПИ с идентификатор № [номер] с площ на паркомястото по проект от [номер] кв.м.,при граници: паркомясто № [номер] ,паркомясто № [номер] и манежна улица с възможност за паркиране на две нива,заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху [име] в кв [номер] по плана на гр.София,местност [име] ,с площ на целия имот от [номер] и с идентификатор № [номер] и заедно с [номер] ид.части от паркинг - сутерена, равняващи се на [номер] кв.м.,представляващ самостоятелен обект в сградата с идентификатор № [номер]

Председател:

Членове:

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
гр. София
СЕКРЕТАР