

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

(с малко мои бележки *в синьо, Р. Стоянова, [http://softisbg.com/dannies\\_blog/](http://softisbg.com/dannies_blog/), 13.07.2024* )

№ III-261027

16.12.2020г.

гр.Бургас

БУРГАСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, трети въззивен граждански състав  
на шестнадесети декември през две хиляди и двадесета година,  
в закрито заседание в следния състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:** ЙОРДАНКА МАЙСКА

**ЧЛЕНОВЕ:** 1. РАДОСТИНА ПЕТКОВА

2. мл.с.АЛЕКСАНДЪР МУРТЕВ

като разгледа докладваното от съдия Р.Петкова  
частно гражданско дело **2788** по описа за **2020** г.:

Производството е по чл.274 вр.чл.577 от ГПК и е образувано по частна жалба, подадена от Я.Р.Ж., ЕГН: \*\*\*\*\*, от гр. Б., действащ чрез упълномощения си процесуален представител адв. Георги Стоянов - БАК против определение за отказ № 17 от 17.11.2020 г. на съдията по вписванията при Районен съд- Карнобат по преписка вх.рег.№ 3669/17.11.2020 г. по описа на Службата по вписванията - Карнобат, с което е постановен отказ за вписване на нотариален акт с № 97, т. 5, рег. № 2940, нот.д. 673/2020г. на нотариус Мариана Стоева, с рег. № 581, с район на действие- КРС, по съображения, че не са спазени императивните изисквания за вписване съгласно чл. 6, ал. 1 от ПВ относно съдържанието на акта, индивидуализацията на страните и подписване на акта от тях.

Частният жалбоподател оспорва обжалваното определение за отказ на вписването на горепосочения нотариален акт като излага подробни съображения за неговата неправилност и незаконосъобразност с искане за отмяната му. Сочи, че отказът е постановен извън обхвата на правомощията на съдията по вписванията съобразно указанията, дадени в Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК на ВКС. Счита, че са налице всички законови изисквания за вписване на сделката, в т.ч. и материално -правните предпоставки за това. Моли за отмяна на обжалваното определение-отказ за вписване и постановяване да се извърши вписване на сделката. Претендира присъждане на разноските по делото за платена държавна такса и платено адвокатско възнаграждение в общ размер на 215 лв.

След извършена служебна проверка съдът намира, че частната жалба е подадена в законовия срок, от легитимирано лице, против акт подлежащ на обжалване, поради което е допустима.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид установените факти и приложените по делото доказателства, намира за установено следното:

От данните по представената преписка се установява, че в Службата по вписванията при РС- Карнобат на основание чл. 8, ал. 1 от ПВ е депозирано заявление от нотариус Мариана

Стоева, с район на действие -КРС, с искане за вписване на основание чл. 112, б. „а" от ЗС вр. с чл. 4, б. „а" от ПВ нотариален акт № \*\*, т. \*, рег. № \*\*\*\*, нот.д. \*\*\*/20\*\*г. по описа на същия нотариус. Към заявлението са представени пет екземпляра от посочения нотариален акт, заедно с изискуемите документи.

Видно от съдържанието на посочения нотариален акт, озаглавен нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот /даване вместо изпълнение/ с № \*\*, т. \*, рег. № \*\*\*\*, нот.д. \*\*\*/20\*\*г., прехвърлителите Д.Ж. и Я.Ж. са прехвърлили на К.Г. правото си на собственост върху ½ ид.ч. от подробно описания и надлежно индивидуализиран в акта недвижим имот, находящ се в гр. Карнобат, срещу прихващане на вземане в размер на 16500 лв., дължими от прехвърлителя Я.Ж. на наследодателя на приобретателката - Г. К., поч. на 03.06.2019г., която сума последният е заплатил на дружеството -продавач „Римстрой 1" ЕООД при закупуване на имота с нота. акт за покупко-продажба, вписан в СВ- Карнобат с акт № \*\*, т. \*\*, д. \*\*\*, вх.рег. \*\*\*\*/05.08.\*\*\*г., вместо прехвърлителя Я.Ж.. В съдържанието на нотариалния акт е посочено е, че същият се извършва на основание подписано между прехвърлителя Я.Ж. и наследниците на Г. К. споразумение от 21.10.2010г.

С обжалваното определение, съдията по вписванията при СВ-Карнобат е отказал да впише горепосочения нотариален акт, по съображения, че не са спазени императивните изисквания за вписване съгласно чл. 6, ал. 1 от ПВ относно съдържанието на акта, индивидуализацията на страните и подписване на акта от тях. Изложил е мотиви, че за уговореното в нотариалния акт даване вместо изпълнение следвало да се приложат по аналогия правилата на замяната, което изисквало участие на всички наследници на починалия кредитор Г. К., а не само приобретателката К. Г.. Посочил е, че поради неучастието по сделката на всички наследници на починалия кредитор е налице нарушение на чл. 6, ал. 1 от ПВ, което е основание за постановения отказ за вписване на нотариалния акт.

С оглед гореустановената фактическа обстановка от правна страна, съдът намира следното:

С представения за вписване нотариален акт от 21.11.2020г., страните са се съгласили Д. и Я. Ж.и да прехвърлят правото си на собственост върху описания в акта недвижим имот в полза на приобретателката К.Г. в качеството ѝ на наследница на Г. Г. при условията на даване вместо изпълнение. Посочено е, че Г. Г. преживе е бил кредитор на единия от прехвърлителите /Я.Ж./, като страните по акта са постигнали съгласие прехвърления имот да бъде получен от приобретателката- наследница на починалия кредитор вместо изпълнение на насрещното паричното задължение на прехвърлителя Я.Ж. към наследодателя ѝ в размер на 16 500 лв. Тази уговорка е обективизирана предварително и в приложеното и вписано в същия нотариален акт писмено споразумение от 21.10.2020г. с нотариална заверка на подписите на прехвърлителя и наследниците на починалия кредитор, вписано като клауза в нот.акт.

С оглед съдържанието на нотариалният акт съдът намира, че същият обективира сключен между страните договор по чл. 65 от ЗЗД. Съдът обаче не споделя мотива на съдията по вписванията, че в нотариалното производство за този институт - даване вместо изпълнение /чл. 65 от ЗЗД / следва да се приложат аналогично на правилата на замяната /чл. 222 от ГПК/. Уговорката по чл. 65 от ЗЗД представлява предвиден в закона способ за погасяване на задължение, при което кредиторът получава в собственост нещо друго вместо дължимото, а замяната на вещи касае друг вид правоотношение, при което страните взаимно си прехвърлят собствеността върху вещи и права. Следва да се отбележи, че по принцип уговорката по чл. 65 от ЗЗД има неформален характер, но когато се касае за престиране вместо пари на недвижим имот с оглед изискванията на закона /чл. 18 от ЗЗД/ тази уговорка следва да бъде оформена в нотариален акт. В този случай в нотариалното

производство следва да участват само страните по прехвърлянето на имота съгласно чл. 9 и чл. 18 от ЗС вр. с чл. 6 от ПВ. Тази форма в случая е спазена и в нотариалното извършване на сделката са участвали страните по прехвърлителната сделка - прехвърлителите и приобретателката. За останалите правоотношения, в т.ч. касаещи останалите наследници на починалия кредитор, невключващи учредяване или прехвърляне на собственост и/или вещни права на недвижим имот, както бе отбелязано по-горе законът не изисква специална форма. Независимо от това в приложеното споразумение по 21.10.2020г. отношенията между наследниците /в т.ч. вътрешните отношения помежду им/ и длъжника на техния наследодател са уредени в писмена форма с нотариална заверка на подписите им, която е форма за доказване. Това споразумение, макар да не е елемент от съдържанието на нотариалния акт по смисъла на чл. 6 от ПВ е включено като негова клауза. То обаче отразява единствено вътрешните отношения между наследниците на кредитора по отношение вземането на наследодателя им и няма правно значение по самата прехвърлителната сделка, нито има отношения към вещно-транслативния ѝ ефект.

Съгласно указанията, дадени в [ТР № 7/2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС](#), в производството по вписването съдията по вписванията може да осъществява контрол върху подлежащия на вписване акт само от формална страна, в рамките, установени от чл. 32а от ПВ и може да откаже вписването на представения акт, ако той няма необходимото съдържание, като 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/.

В процесния случай съдът намира, че всички тези изисквания в обхвата на проверката на съдията по вписванията по смисъла на чл. 32а от ПВ са спазени, тъй сделката е надлежно оформена в нотариален акт, имащ предвиденото в ПВ съдържание, който е подлежащ на вписване на основание чл. 4, б. „а" от ПВ, като страните по акта, както и имота са пълно, ясно и точно индивидуализирани в акта съгласно чл. 6, ал. 1, б. „а" и „в" от ПВ. Тъй като в правомощията на съдията по вписванията не се включва проверка на материалноправните предпоставки на акта, в именно в случая какви са вътрешните отношения между наследниците на кредитора и длъжника - прехвърлител на имота при условията на чл. 65 от ЗЗД, в т.ч. липсват данни за нарушение по смисъла на ч. 574 от ГПК, следва извода, че постановения отказ за вписване на процесния нотариален акт се явява незаконосъобразен и следва да бъде отменен. Преписката следва да бъде върната на съдията по вписванията при КРС за извършване на необходимите действия по вписване на акта.

Що се касае до искането за присъждане в полза на частния жалбоподател на направените в настоящото производство разноски, съдът намира следното:

Съгласно трайно установената съдебна практика по въпроса, свързан с разноските, направени в едностранните охранителни производства /чл. 530 - чл. 541 вкл./, какъвто вид е настоящото по реда на чл. 577 от ГПК във вр. чл. 538 ГПК и чл. 32а от ПВ, законодателят е включил съдопроизводствени правила, с приложимост за всички охранителни производства. Съгласно чл. 541 от ГПК разноските по охранителните производства са за сметка на молителя (**човекът си е платил за отказаното вписване на н.а., б.м.**), което правило е приложимо и досежно разноските при обжалване на отказите за тяхното вписване от страна на съдията по вписванията (**обжалването на отказа е по чл. 274 ГПК, следователно не е охранително пр-ство, т.к. охран. производство е в част шеста на ГПК от чл. 530 до чл. 607 вкл. и това е така, защото охранителното е безспорно, а с акта на отказ възниква спор между молителя и органа, провеждащ охранителното пр-ство, б.м.**). Това означава, че с оглед едностранния му характер и липсата на насрещна страна в настоящото производство (**редно е СдВп да бъде насрещна страна при**

*обжалването, а не съдът да се произнася зад гърба му, чл. 278, ал. 1 ГПК позволява и открито заседание с призоваване на страните: "Частните жалби се разглеждат в закрито заседание. Съдът, ако прецени за необходимо, може да разгледа жалбата в открито заседание.", б.м.)*

разноски не следва да се присъждат, от което следва, че искането на жалбоподателя в този смисъл следва да се остави без уважение.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

## О П Р Е Д Е Л И :

**ОТМЕНЯ** определение за отказ № 17 от 17.11.2020 г. на съдията по вписванията при Районен съд - Карнобат по преписка вх.рег.№ 3669/17.11.2020 г. по описа на Службата по вписванията - Карнобат, с което е постановен отказ за вписване на нотариален акт с № \*\*, т. \*, рег. № \*\*\*\*, нот.д. № \*\*\*/20\*\*г. на нотариус Мариана Стоева, с рег. № 581, с район на действие- РС- Карнобат, като **ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ДА СЕ ИЗВЪРШИ ВПИСВАНЕ** по молба на нотариус нотариус Мариана Стоева, с рег. № 581, с район на действие- РС- Карнобат на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот /даване вместо изпълнение/ с № \*\*, т. \*, рег. № \*\*\*\*, нот.д. \*\*\*/20\*\*г. по описа на същия нотариус.

**ВРЪЩА** делото на съдията по вписванията при Районен съд - Карнобат за извършване на необходимите действия по вписването на горепосочения нотариален акт.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** молбата на Я.Р.Ж., ЕГН: \*\*\*\*\*, от гр. Б., действащ чрез упълномощения си процесуален представител адв. Георги Стоянов- БАК за присъждане на направените по настоящото дело разноски в общ размер на 215 лв.

На основание чл. 537, ал. 1 от ГПК определението не подлежи на обжалване.