

# О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№.....26

гр. Сливница, 04.09.2012 год.

Даниел Николов, съдия по вписванията в Службата по вписвания при Районен съд- гр. Сливница, като разгледах постъпила молба от Нотариус Г. Чинов, рег. № 634 на НК с район на действие Районен съд – гр. Сливница, с вх. рег. № 1244/04.09.2012г. за вписване на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 70, том II, рег. № 1655, д. № 223/2012г. за да се произнеса, взех предвид следното:

Горесцитираният договор за покупко- продажба на недвижими имоти във формата на нотариален акт е сключен на 04.09.2012г. между Елена Христова Белабас, ЕГН 7612240050- от една страна като продавач, и от друга страна като купувач „Винъс“ АД, с ЕИК 175002913, представлявано от Йоанис Бонакис, гражданин на Република Гърция, роден на 03.02.1967г. в Република Гърция.

Към представения с молбата нотариален акт са приложени следните документи: 1/ Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх.№ 7302000068/18.01.2012г. издадено от Община Божурище; 2/ Декларация по чл. 264, ал. 1 от ДОПК на продавача; 3/ Квитанция за платена държавна такса в размер на 70 /седемдесет/ лева. Други документи не са приложени.

В представения за вписване акт, предмет на договора за покупко-продажба е ПИ находящ се в с. Хераково, Община Божурище, с начин на трайно ползване „Ливада“, с площ от 5 006 кв.м., в м. „Орозица“, съставляващ имот № 040004, който недвижим имот съгласно пункт 1 от съдържанието на договора се продава за сумата от 70 000 лева. Страните се договарят плащането да бъде извършено по банков път в срок до два месеца, считано от датата на сключване на договора. До тук следва да бъде направен извод, че между страните е сключен договор за покупко-продажба съгласно чл. 183 и следващите, във връзка с чл. 18 от ЗЗД. И съгласно представените към молбата за вписване писмени доказателства, предвид императивните изисквания на закона, актът следва да бъде вписан.

Наред с горното обаче, страните по договора в изречение второ от пункт 1, заявяват и дават изричното си съгласие, алтернативата „по избор на Купувача“, вместо плащане на уговорената сума, Продавачът да получи в собственост 100 % /сто процента/ от дяловете на капитала на „Берно“ ЕООД, с ЕИК 202037145, чийто едноличен собственик на капитала към момента на сключване на настоящия договор е „Винъс“ АД. От изложеното следва да бъде направен извод, че страните сключват нов договор, различен от горесцитирания, а именно замяна по реда на чл. 222 и чл. 223 от ЗЗД. По същество това представлява нов договор, който се различава от първоначално сключения. Двете форми на договаряне са



взаимно изключващи се /не напразно законодателят ги е отделил в самостоятелни разпоредби в особената част на ЗЗД/ и съществуването им в един договор, в случая под формата на нотариален акт е недопустимо. Съгласно чл. 9 от ЗЗД страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави. В случая, страните са сключили договор, който противоречи на нормите на закона. Договорът за замяна има различна същност от продажбата, като предполага и други нормативни изисквания, както и набор от документи, които се представят пред съдията по вписвания. При замяната всеки заменител е едновременно и прехвърлител и приобретател. Това означава, че всеки заменител, ако престира с недвижим имот следва да представи данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОПК, от която да е видно, че няма непогасени данъчни задължения за конкретния имот, предмет на договора, както и декларация по същия член за липса на непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. В конкретния случай тези документи не са представени, няма данни и доказателства дали в активите на „Берно“ ЕООД не са включени и дружеството не притежава недвижими имоти и за съдията по вписвания възниква възможността да понесе отговорност по чл. 265 от ДОПК.

Не на последно място представеният нотариален акт не следва да бъде вписан и поради обективна невъзможност за определяне на държавната такса за вписване. При договора за замяна, държавната такса следва да бъде определена на основание по- високия материален интерес на вещите предмет на договора. В случая обаче, стойността на активите, представляващи 100 % /сто процента/ от дяловете на капитала на „Берно“ ЕООД не е известен. Не е представен и надлежен документ от който това да е видно. Това означава, че ако стойността им надвишава 70 000 лева следва да бъде определена ДТ съгласно чл. 2 от Тарифата за държавните такси събирани от Агенция по вписванията. Изобщо в случая не съществува възможност да бъде определена както държавната такса, така и дължимия местен данък при извършване на предвидената в пункт 1 от договора замяна. Друг е въпроса съгласно действащото законодателство и дали 100 % /сто процента/ от дяловете на капитала на „Берно“ ЕООД могат да бъдат предмет на договора, с оглед уредбата на Търговския закон за предприятието на търговското дружество, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, прехвърлянето му чрез сделка и предвидената в закона форма за това- чл. 15 от ТЗ.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 32а, ал. 1 от ПВп

### О П Р Е Д Е Л И Х:

Отказвам вписването на Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 70, том II, рег. № 1655, д. № 223/2012г. на нотариус Г.

