

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 770

гр. Стара Загора, 10.06.2026 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на десети юни през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Даниела К. Телбизова-Янчева

Членове: Николай Ил. Уруков  
Атанас Д. Атанасов

като разгледа докладваното от Николай Ил. Уруков Въззивно частно гражданско дело № 20265500500378 по описа за 2026 година

Производството е по чл. 577 ГПК.

Образувано е по частна жалба на И. И. Д. с ЕГН: \*\*\*\*\* с адрес: гр.Г., \*\*\* срещу Определение под № 2/07.05.2026 г на съдия по вписванията при Служба по вписванията - РС Гълъбово, с което е отказано вписване на влязло в сила Съдебно решение № 5/13.02.2026 г на ГРС, постановено по гр. д. № 416/2025 г по описа на Гълъбовски районен съд, постановено по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Жалбоподателят твърди, че обжалваният отказ е неправилен и незаконосъобразен. Счита, че в конкретния случай са спазени всички законови изисквания за вписване на представеното Съдебно решение с № 5/13.02.2026 г. на Гълъбовския РС, постановено по гр. д. № 416/ 2025 г. по описа на Гълъбовски районен съд, постановено по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД, тъй като документа подлежи на вписване, формата му е спазена и има предвиденото в ПВписванията съдържание.

На 08.05.2026 г му било връчено съобщението, ведно с приложено към него Определение с № 2/ 07.05.2026 г на съдия по вписванията при Служба по вписванията - РС Гълъбово, в което определение е обективиран и отказа му да се впише подаденото от него Съдебно решение под № 5/13.02.2026 г на ГРС, постановено по гр. д. № 416/ 2025 г по описа на Гълъбовски районен съд, постановено по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Съдията по вписванията е отказал вписване на влязло в сила съдебно решение, с което предварителния договор е обявен за окончателен, с мотив, че прехвърлителят има непогасени публични задължения по чл. 264 ДОПК.

Считат, че отказът е незаконосъобразен, поради което го обжалват в законоустановения седемдневен срок.

Съгласно чл. 32а. ПВ съдията по вписванията извършва единствено

проверката дали актът подлежи на вписване и дали е съставен съобразно изискванията на закона. В производството по вписване съдията по вписванията няма правомощията да извършва материалноправна преценка извън пределите на формалната проверка. Съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД замества окончателния договор и има конститутивно действие. След влизането му в сила правото на собственост възниква по силата на съдебния акт. В постановеното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съдът е разпоредил заплащане на дължимите местни данъци и нотариални такси, като същите са изцяло заплатени, видно от приложените платежни документи. В производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съдът извършва проверка на всички предпоставки за прехвърляне на собствеността, включително относно дължимите данъци и такси.

Съгласно чл. 364, ал. 1 ГПК съдът постановява заплащането им именно в това производство. След като съдът е извършил тази проверка и решението е влязло в сила, съдията по вписванията не може повторно да преценява предпоставките за прехвърлянето.

Наличието на публични задължения на прехвърлителя не може да препятства вписването на вече възникнало по силата на съдебното решение право на собственост.

Съгласно Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС в т. 6 от ТР № 7/2012 г. ВКС приема, че: „Проверката, която съдията по вписванията извършва по чл. 32а, ал. 1 ПВ, е ограничена относно това дали актът подлежи на вписване, дали е съставен съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в правилника съдържание.“

Предвид гореизложеното, считат, че разпоредбата на чл. 264 ДОПК не предоставя на съдията по вписванията правомощие да ревизира последиците на влязло в сила конститутивно съдебно решение, като отказът препятства действието на влязъл в сила съдебен акт, което е недопустимо.

Практиката на ВКС последователно приема, че съдията по вписванията не може да излиза извън пределите на формалната проверка и да отказва вписване по материалноправни съображения.

Молят, Окръжен съд, след като се запознае с представените от него писмени доказателства и изложеното в частната жалба, да отмени отказа на съдията по вписванията при РС Гълъбово, който отказ е обективиран в Определение № 2/ 07.05.2026 г на съдията по вписванията при Служба по вписванията - РС Гълъбово.

Молят съдът да разпореди извършване на исканото вписване на влязло в законна сила съдебно решение № 5/ 13.02.2026 г на ГРС, постановено по гр. д. № 416/ 2025 г по описа на Гълъбовски районен съд, постановено по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

След преценка на оплакванията по частната жалба, мотивите на обжалвания съдебен акт на СВп. и доказателствата по делото, Окръжният съд приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Частната жалба е с правно основание чл. 577, ал.1 от ГПК.

Същата е подадена в предвидения в закона едноседмичен срок, от лицето имащо право и интерес от обжалване, поради което е допустима.

Преценена по същество частната жалба е основателна.

Съображенията за това на Окръжния съд са следните:

Постъпило е заявление от молителя И. И. Д., с искане за вписване на Решение рег. № 5/13.02.2026г. на Районен съд Гълъбово, с което се обявява за окончателен склучения на датата 23.06.2025г. между ЕТ „Д.-Д.Д. - Н.Д.“, ЕИК \*\*\*, в качеството му на продавач от една страна и И. И. Д. , ЕГН \*\*\*\*\*, от друга страна , като купувач по предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим: ДВОРНО МЯСТО с площ от 1130 кв.м. /хиляда сто и тридесет квадратни метра/, съставляващо УПИ III - 1532 /трети за хиляда петстотин тридесет и две/ в кв. 32 /тридесет и две/ по плана на Гълъбово с неприложена улична регулация, ведно с построената в имота БЕНЗИНОСТАНЦИЯ със застроена площ от 57,10 кв.м. /петдесет и седем цяло и десет стотни квадратни метра/ и всички подобрения в имота при граници на УПИ: от две страни улица и УПИ IV-1532, срещу цена от 2000 лв., заплатена изцяло от купувача.

Към молбата са приложени два броя съдебни решения и бележка, относно такса за вписване на решението.

От представеното за вписване Решение с рег.№5/ 13.02.2026г. на Районен съд Гълъбово, с което се обявява за окончателен склучения на датата 23.06.2025г. между ЕТ „Д.-Д.Д. - Н.Д.“, ЕИК \*\*\*, в качеството му на продавач от една страна и **И. И. Д. , ЕГН \*\*\*\*\*** , **от друга страна , като купувач по предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим: ДВОРНО МЯСТО** площ от 1130 кв.м. /хиляда сто и тридесет квадратни метра/, съставляващо УПИ III - 1532 /трети за хиляда петстотин тридесет и две/ в кв. 32 /тридесет и две/ по плана на Гълъбово с неприложена улична регулация, **ведно с построената в имота БЕНЗИНОСТАНЦИЯ със застроена площ от 57,10 кв.м. /петдесет и седем цяло и десет стотни квадратни метра/ и всички подобрения в имота при граници на УПИ: от две страни улица и УПИ IV-1532, срещу цена от 2000 лв., заплатена изцяло от купувача.**

Съгласно чл. 2 от Правилника за вписванията вписване, отбелязване и заличаване се допуска само за случаите, предвидени изрично в законите.

Вписването на Съдебните Решения, които са влезли съответно в законна сила е уредено в Закона за собствеността. В него са предвидени следните хипотези, при които се извършва вписване и те са:

вписването на самото Решение съгласно **Чл. 112.** , ал.1 от ЗС, според която разпоредба вписват се:

а) (доп. - ДВ, бр. 87 от 1974 г., изм., бр. 33 от 1996 г., доп., бр. 34 от 2000 г.) всички актове, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху

недвижими имоти, както и актове, с които се признават такива права; и  
з ) влезлите в законна сила съдебни решения, които заместват  
актовете по буква "а", както и решенията, с които се констатира  
съществуването на подлежащи на вписване актове по предходните букви;

Съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗС Трябва да бъдат вписани:

а) (изм. - ДВ, бр. 33 от 1996 г.) исковите молби, с които се иска  
разваляне, унищожаване, отменяване или признаване нищожността на актове,  
**подлежащи на вписване по чл.112.**

Съгласно разпоредбата на чл. 32а от ПВ съдията по вписванията се  
произнася с определение за отказ, когато представеният за вписване акт не  
отговаря на изискванията на закона или не е акт, подлежащ на вписване, като в  
случая исканото вписване на влязлото в законна сила на датата 27.03.2026 год.  
съдебно решение постановено по чл.19, ал.3 от ЗЗД за обявяването на  
процесния предварителен договор за окончателен.

От друга страна въззивният съд счита, че хипотезата на чл.264, ал.4 от  
ДОПК е приложима единствено и само в нотариалните производство, тъй  
като в това производство се представят и проверяват съответните декларации  
по реда на чл.264 от ГПК.

Също така самото вписване на горепосоченото съдебно Решение е  
задължително за Съдията по вписванията по смисъла на горесцитираните  
императивни разпоредби на чл.112, ал.1, б. "А" и б. "З" и чл.114, ал.1, б. "А" от  
ГПК.

Влязлото в законна сила съдебно решение по реда на чл.19, ал.3 от ЗЗД е  
задължително за съда, който го е постановил, **но и за всички съдилища,  
учреждения и Общини в РБ съобразно императивната и специална  
разпоредба на чл.297 от ГПК.**

Задължителното вписване на същото Решение на РС Гълъбово настъпва  
по силата на самия закона /ЗС/ и законодателят е регламентирал именно  
императивно вписване на същите съдебни Решения, които са влезли в законна  
сила. Налице е безспорно влязъл в законна сила съдебен акт, който  
задължително подлежи на вписване.

Въззивният съд не споделя доводите и съображенията от Съдията по  
вписванията, които са в горепосочения смисъл, поради което намира, че  
постановеният отказ е неправилен и незаконосъобразен.

Предвид гореизложените съображения, настоящата инстанция намира,  
че обжалваното определение следва да бъде отменено като неправилно и  
незаконосъобразно и въззивният съд да разпореди поисканото вписване.

Водим от горните мотиви, окръжният съд

## ОПРЕДЕЛИ:

**ОТМЕНЯ** Определение под № 2/07.05.2026 г на съдия по вписванията при Служба по вписванията - РС Гълъбово, с което е отказано вписване на влязло в сила съдебно решение № 5/13.02.2026 г на РС - Гълъбово, постановено по гр. д. № 416/2025 г по описа на Гълъбовския районен съд, постановено по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, като **НЕПРАВИЛНО** и **НЕЗАКОНОСЪБРАЗНО** и вместо това **ПОСТАНОВЯВА**:

**СЪДЪТ РАЗПОРЕЖДА** извършване на исканото вписване на влязло в законна сила съдебно решение № 5/13.02.2026 г на РС - Гълъбово, постановено по гр. д. № 416/ 2025 г по описа на Гълъбовския районен съд, постановено по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред ВКС на Република България с частна касационна жалба в едноседмичен срок от връчването му, при наличие на предпоставките на чл.280, ал.1 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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