

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 2403

гр. Варна , 08.07.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ** в закрито заседание на осми юли,  
през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева  
Членове: Красимир Т. Василев  
Невин Р. Шакирова

като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно частно  
гражданско дело № 20213100501515 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 274 и сл. ГПК и е образувано по Частна жалба № 14 320 от 09.06.2021 година , подадена от ЦВ. Г. ГР. против Определение от 31 май 2021 година на Съдия по вписванията при ВРС Ралчева, с което е отказано вписване на н.а. № \*\*\*\* т.2, регистър № \*\*\*\*\* от 31 май 2021 година, депозиран с Вх.№ \*\*\*\*\*/31 май 2021 година на АВ-Варна.

В жалбата се твърди, че определението е неправилно по изложените в същата съображения. Претендира се да бъде отменено и съдията по вписванията да бъде задължен да извърши исканото вписване на процесния н.а., със съображения, че са били представени всички изискуеми документи, касаещи вписването. Излага се още, че Съдията по вписванията е излязъл извън рамките на своята компетентност, а освен това е внесена и изискуемата д.т., а не както е прието в атакувания акт, че такава не е била внесена.

**За да се произнесе, съдът взе предвид следното:**

На 31 май 2021 година Жалбоподателката ЦВ. Г. ГР. е депозирала Заявление Вх. № \*\*\*\*\* от 31.05.2021 година в Агенция по вписванията, Служба по вписванията – гр. Варна, с искане да бъде вписан н.а. н.а. № \*\*\*\* т.2, регистър № \*\*\*\*\* от 31 май 2021 година.

За да постанови отказът си, Съдия по вписванията е приел, че е нарушен редът, предвиден в нормата на чл.60 т.1 -7 от ЗКИР и е нарушена индивидуализацията на имота, отразен н.а. и посочен в скицата, досежно построената в имота сграда. Съдията по вписванията е приел още, че не е отразено към кой самостоятелен имот се придава избеното помещение и таванския етаж, като за него липсва и скица, още повече, че се касае за район

с одобрена Кадастрална карта.Съдията по вписванията е приел, че не е била внесена и изискуемата държавна такса.

Съдът след като съобрази доводите на частните жалбоподатели, приема за установено следното:

Частната жалба е подадена в срок, поради което се явява допустима, като по същество обаче се явява неоснователна и съображенията се крият основно в закона.

Съдията по вписвания, с Определение от 31 май 2021 година е приел, че представения за вписване нотариален акт е в изискуемата от закона форма, датиран и подписан от страните и от нотариуса. Излага довода, обаче, че той не отговаря на изискването на чл. 6, ал.3 от Правилника за вписванията вр. чл. 60 от ЗКИР. Съгласно тези норми, имотите, находящи се в район с одобрена кадастрална карта следва да се описват с данните по чл. 60, т.1-7 от Закон за кадастъра и имотния регистър, конкретно досежно построената сграда.

Съгласно т. 6 на ТР № 7/25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012 г. на ВКС, ОСГТК проверката, която Съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВ относно това дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона, се ограничава до това дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в Правилника съдържание. Съдията по вписванията може да откаже вписване, ако актът не подлежи на вписване, ако не е съставен съобразно изискванията за форма и ако няма необходимото съдържание, като проверката на съдържанието на акта е в две насоки: идентификация на страните (чл. 6, ал. 1, б. "а" П.) и идентификация на имота (чл. 6, ал. 1, б. "в" Правилника.). Ако недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, съдията по вписванията може да откаже вписването на акт за него, в случай че не са посочени данните по чл. 60, т. 1 - 7 ЗКИР.

Съдът приема, че константно на практиката на ВКС действията на Съдията по вписвания следва да се основават на Правилника за вписвания, като той може да се откаже вписване на н.а., който не

отговаря на изискванията на ПВ /Определение 218 от 14.05.2009 гр. дело 138/2009 г.к. II ВКС, съдия докладчик Светлана Калинова.Съобразно нормата на чл.6 от ПВ подлежащите на вписване актове трябва да съдържат, изискуеми реквизити: собственото, бащиното и фамилното име, местожителството (постоянният адрес) и единният граждански номер на страните, а когато няма такъв - мястото и датата на раждане; когато една от страните е едноличен търговец или юридическо лице, посочват се фирмата (наименованието) и организационната форма; посочват се и съдът по регистрацията, номерът на фирменото дело, седалището и кодът по БУЛСТАТ, а за вписаните в търговския регистър към Агенцията по вписванията - ЕИК; за местните и чуждестранните юридически лица, които нямат съдебна регистрация в Република България, се посочват фирмата, седалището и кодът по БУЛСТАТ, съответно ЕИК; датата и мястото на издаването на акта; описанието на имота, до който се отнася актът, с посочване на вида, местонахождението (община, населено място, адрес, местност), номера на имота, площта и/или застроената площ и границите; цената на имота или на правото, съответно удостоверявания материален интерес.

Също съобразно нормата на чл.6 от ПВ когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, описанията се извършват съобразно данните по **чл. 60, т. 1 - 7 от Закона за кадастъра и имотния регистър**. В тези случаи към акта се прилага скица-копие от кадастралната карта.Т.е. самата разпоредба препраща към друга норма – чл.60 т.1-7 от ЗКИР, които пък изисква да бъдат вписани, както следва: идентификаторът; видът на имота - **поземлен имот, сграда или самостоятелен обект в сграда**; адресът; границите на поземления имот (идентификаторите на съседните поземлени имоти, съответно на самостоятелните обекти в сграда);площта в квадратни метри или в декари; предназначението на имота; **етажността на сградата**.От друга страна нормата на чл.52 ЗКИР задължава собственикът /инвеститорът/да предостави на Службата по геодезия, картография и кадастър данните за изградените, надстроените, пристроените сгради, за сградите под повърхността на земята, **за преустроените или премахнатите сгради**, както и за съответните данни по чл. 34 при

условия и по ред, определени с наредбата по чл. 31.Самия ЗКИР пък препраща към Наредба посочена в чл. 31 от ЗКИР, това е Наредба № 3 от 28.04.2005 година за създаването и поддържането на КК.Текста на чл.17 сочи, че схемите на самостоятелните обекти в сгради по етажи и се изработват за сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на отделни собственици или се владеят с отделни документи за собственост.В ал.2 е отразено, че схемите на самостоятелните обекти в сгради се изработват заедно или отделно от производството по създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри, което се определя със заповедта по чл. 35 или 35а ЗКИР. Когато схемите не са създадени заедно с кадастралната карта, задължително се изработват при разпореждане със самостоятелни обекти в сграда, както и в случаите по чл. 52, ал. 4 ЗКИР.Т.е. в случая закона визира **задължение на всеки собственик да предостави данните на Службата по геодезия картография и кадастър**, като при неизпълнение на това си задължение той носи административно - наказателна отговорност, съобразно чл. 96, ал.1, т.3 от ЗКИР. Тогава съобразно чл. 17, ал.3 от Наредба 3/2005 г. Агенцията по кадастър следва да изпълни задължението си по закона /ЗКИР/ за изготвяне на схемите на обектите и даването им на идентификационни номера. Изработването на схемите се извършва чрез скициране на място или се използват данни от строителните книжа /чл. 17, ал.8/. т.3 от Приложението. Налице е и специална Наредба № 15/23.07.2001 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастър Дв № \*\*/14.08.2001 г. В чл. 2, ал.1 е посочено, че идентификаторът е уникален номер чрез който недвижимият имот се посочва еднозначно на територията на страната. В чл. 8, ал.2 се посочва, че идентификаторът се изписва в кадастралния регистър на недвижимите имоти, в регистъра на идентификаторите и промените им, в скиците и схемите, в част "А" на партидите на недвижимите имоти от имотния регистър, в актовете, с които се признава и прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижимите имоти, както и в други случаи, определени в нормативен акт.

На база на приложените по делото доказателства, ВОС приема, че определението е правилно основно, защото подлежащия на вписване акт противоречи на чл.60 от ЗКИР.От данните по делото става ясно, че се касае за **ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 3, с площ от 3.50 кв.м. и ТАВАНСКА СТАЯ –№ 3 с площ от 16 кв.м.**, находящи се в МЖС.Редно е да се отбележи, че в конкретния случай ИЗБЕНОТО ПОМЕЩЕНИЕ и ТАВАНСКАТА СТАЯ предмет на сделката не притежават самостоятелен характер, т.е. те следват онази вещ, която притежава такъв статут, какъвто е МЖС.Отделно от горното, т.к. таваните и мазетата не са обекти на кадастъра (чл. 23 ЗКИР), за тях не съществуват основни кадастрални данни (чл. 27, ал. 1 ЗКИР) нито те самите са основни кадастрални данни за имота, към който принадлежат.В кадастралната карта и кадастралния регистър не съществуват данни за таваните и мазетата, принадлежащи към самостоятелните обекти в сгради. Такива данни може да съществуват в схемите на самостоятелните имоти в сгради към кадастралната карта (чл. 29, ал. 2 ЗКИР), но тази възможност е факултативна, тъй като съгласно чл. 35, ал. 3 от Наредба № 3/28.04.2005 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри тези данни (за мазетата, таваните и площта им, но не и за границите им) може да бъдат включени към схемата по чл. 33 ЗКИР само по искане на собственика – в тази връзка е съвсем правилно позоваването на Определение № 841 от 19.12.2013 година, по гр.дело № 7664/2013 година на ВКС.Т.е.при вписване на нотариален акт за покупко-продажба на таванско помещение не е необходимо то да бъде описано съгласно изискванията на чл. 60, т. 1 - 7 ЗКИР и да бъдат представени схеми към кадастралната карта на самостоятелни имоти в сграда.

Съвсем правилно, и в съответствие с изискванията на ЗКИР Съдията по вписванията е направил извод, че е невъзможно да впише това обстоятелства, т.к. не е ясно към кой самостоятелен обект принадлежат процесните изби и таванска стая.Видно е от данните в делото, че в имота има и други постройки.**Отделно от това самите изби и таванско помещение не са описани поне с три граници,**

**обстоятелство, което се явява задължително предвид изискването за тяхната индивидуализация.Т.е. и според настоящата съдебна инстанция – абстрахирайки се от законността на сделката, която нито Съдията по вписванията, нито ВОС, в настоящия процес, могат да обсъждат, е било редно действително да се посочи към кой етаж / апартамент с идентификатор, принадлежат процесните помещения.Няма пречка слабостите да бъдат преодоленни, след което да се извърши вписване на въпросния н.а.**

Предвид горното, ВОС,

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Определение от 31 май 2021 година на Съдия по вписванията при ВРС Ралчева, с което е отказано вписване на н.а. № \*\*\*\* т.2, регистър № \*\*\*\* от 31 май 2021 година, депозиран с Вх.№ \*\*\*\*/31 май 2021 година на АВ- град Варна, по жалба № 14 320 от 09.06.2021 година, подадена от ЦВ. Г. ГР., ЕГН \*\*\*\*\*.

Определението подлежи на обжалване в едноседмичен срок от съобщаването, пред състав на ВКС на Р България.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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