

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 442

гр. Враца, 09.09.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, I-ВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в закрито заседание на девети септември през две хиляди двадесет  
и втора година в следния състав:

Председател: Надя Г. Пеловска-Дилкова

Членове: Мирослав Д. Досов  
Росица Ив. Маркова

като разгледа докладваното от Мирослав Д. Досов Въззивно частно  
гражданско дело № 20211\*\*\*500236 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.274, ал.1, т.2 вр. чл.577, ал.1 от ГПК.

Образувано е по частна жалба с вх.№291/25.05.2021г., депозирана от "ЕС ДЖИ  
ДИ КОНСУЛТ 9"ЕООД, ЕИК:\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.\*\*\*,  
представлявано от управителя С. Г. Б., срещу Определение №3/10.05.2021г. на Съдия по  
вписванията при Районен съд-Козлодуй, с което е отказано вписването на договор за  
пренаемане на земеделски земи, находящи се в с. \*\*\*, общ.Хайредин, обл.Враца, сключен на  
29.04.2021г. между М. К. А., в качеството му на пълномощник на "ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ  
9" ЕООД с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлявано от  
управителя С. Г. Б., упълномощен с пълномощно рег.№2865 с рег.№2866, том I, акт №186 от  
30.05.2017г. на нотариус с рег.№\*\*\*, район на действия – Районен съд-София, и "\*\*\*\*  
2015"ЕООД, със седалище и адрес на управление: с.\*\*\*, обл.Враца, \*\*\*, ЕИК \*\*\*,  
представлявано от управителя К. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\*.

Поддържа се, че с вх.№971/10.05.2021г. в Служба по вписванията гр.Козлодуй е  
подадено заявление за вписване на договор за пренаемане на земеделски земи, депозирано  
от М. К. А. като пълномощник на жалбоподателя /в качеството му на пренаемодател по  
договора/q ведно с всички изискуеми от закона документи и приложени скици на поземлени  
имоти, издадени чрез отдалечен достъп до системата на АГКК, в долния десен ъгъл на които  
е изписан цифровият сертификат на длъжностното лице, подписало същите, но съдията по  
вписванията е постановил отказ. В мотивите си съдията по вписванията, според  
жалбоподателя, неправилно е приел, че е налице липса на надлежно издадени скици за  
имотите, с оглед приложението на разпоредбите на чл.55, ал.6 във вр. с ал.5 от ЗКИР, както  
и на чл.6, ал.3 от ПВп.Изложени са съображения, че отказът на съдията по вписванията е

неоснователен, цитирани са приложимите в конкретния случай разпоредби на чл.55,ал.2 от ЗКИР, съответно чл.55, ал.5 от ЗКИР относно доказателствената сила на приложените скици на поземлени имоти, ЗЕДЕУУ и Регламент (ЕС) №910/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014г. относно електронната идентификация и удостоверителните услуги при електронни трансакции на вътрешния пазар и за отмяна на Директива 1999/93/ЕО (ОВ, L 257/73 от 28 август 2014 г.), така и неправилно приетата хипотеза на чл.55, ал.6 от ЗКИР. Изтъква се, че отказът не е съобразен със задължителните указания, които са дадени в мотивите на т.6 от ТР №7 от 25.04.2013г. по тълк.д.№7/2012г. на ОСГТК на ВКС, че проверката, която съдията по вписванията следва да извърши, се ограничава единствено до това дали представеният акт подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВп съдържание.

Предвид гореизложеното, жалбоподателят моли да се отмени обективираният в Определение №3/10.05.2021г. по преписка с вх.№971/10.05.2021г. на Служба по вписванията гр.Козлодуй отказ да се извърши вписване на договор за наем на земеделски земи и да се дадат задължителни указания на съдията по вписванията да се извърши исканото вписване.

Частната жалба е процесуално допустима - подадена е в срока по чл.577, ал.1 вр. чл.275, ал.1 ГПК от лице с правен интерес срещу подлежащ на обжалване отказ на съдията по вписванията, а разгледана по същество е неоснователна.

Със заявление вх.рег.№971/10.05.2021г. на Служба по вписванията-Козлодуй М. К. А., в качеството му на пълномощник на "ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9" ЕООД с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлявано от управителя С. Г. Б., е поискал вписване на договор за пренаемане на земеделски земи, а именно: Поземлен имот с идентификатор: 47010.110.7, представляващ Нива от 23542 кв.м., четвърта кат.земя, в местността "\*\*\*\*", по КККР на с.\*\*\*, обл.Враца, при съседни на имота: 47010.110.21, 47010.110.8, 47010.110.612, 47010.110.6, 47010.110.2, 47010.110.22, 47010.110.23, 47010.110.20; Поземлен имот с идентификатор: 47010.154.6, представляващ Нива от 53476 кв.м., четвърта кат.земя, в местността "\*\*\*\*", по КККР на с.\*\*\*, обл.Враца, при съседни на имота: 47010.154.698, 47010.154.12, 47010.154.23, 47010.154.22, 47010.154.21, 47010.154.20, 47010.154.19, 47010.154.18, 47010.154.28; Поземлен имот с идентификатор: 47010.55.30, представляващ Ливада от 9526 кв.м., четвърта кат.земя, в местността "\*\*\*\*", по КККР на с.\*\*\*, обл.Враца, при съседни на имота: 47010.55.41, 47010.55.44, 47010.55.31, 47010.56.621; Поземлен имот с идентификатор: 47010.125.19, представляващ Нива от 8998 кв.м., четвърта кат.земя, в местността "\*\*\*\*", по КККР на с.\*\*\*, обл.Враца, при съседни на имота: 47010.125.673, 47010.125.18, 47010.125.42, 47010.125.37, 47010.125.20; Поземлен имот с идентификатор: 47010.129.25, представляващ Нива от 20996 кв.м., четвърта кат.земя, в местността "\*\*\*\*", по КККР на с.\*\*\*, обл.Враца, при съседни на имота: 47010.128.637, 47010.129.24, 47010.129.35, 47010.129.2, 47010.129.32; Поземлен имот с идентификатор: 47010.161.3, представляващ Нива от 23445 кв.м., четвърта кат.земя, в местността "\*\*\*\*", по КККР на с.\*\*\*, обл.Враца, при съседни на имота: 47010.161.24, 47010.161.4, 47010.154.698, 47010.161.17, 47010.161.16; Поземлен имот с идентификатор: 47010.166.29, представляващ

Нива от 2646 кв.м., четвърта кат.земя, в местността "\*\*\*\*", по КККР на с.\*\*\*, обл.Враца, при съседни на имота: 47010.166.701, 47010.166.28, 47010.166.9, 47010.166.30.

Към заявлението са приложени: Договор за пренаемане на земеделски земи, сключен на 29.04.2021г. между М. К. А., в качеството му на пълномощник на "ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9" ЕООД с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлявано от управителя С. Г. Б., упълномощен с пълномощно рег.№2865 с рег.№2866, том I, акт №186 от 30.05.2017г. на нотариус с рег.№\*\*\*, район на действия – Районен съд-София /пренаемодател/, и "\*\*\*\* 2015"ЕООД, със седалище и адрес на управление: с.\*\*\*, обл.Враца, \*\*\*, ЕИК \*\*\*, представлявано от управителя К. А. А., ЕГН \*\*\*\*\*/пренаемател/; Скица на поземлен имот №15-805749-02.09.2020г. на АГКК – поземлен имот с идентификатор 47010.110.7, издадена въз основа на заявление с вх.№01-395210-01.09.2020г.; Скица на поземлен имот №15-805791-02.09.2020г. на АГКК– поземлен имот с идентификатор 47010.166.29, издадена въз основа на заявление с вх.№01-395210-01.09.2020г.; Скица на поземлен имот № 15-805778-02.09.2020г. на АГКК -поземлен имот с идентификатор 47010.161.3, издадена въз основа на заявление с вх.№01-395210-01.09.2020г.; Скица на поземлен имот № 15-805768-02.09.2020г. на АГКК-поземлен имот с идентификатор 47010.129.25, издадена въз основа на заявление с вх.№01-395210-01.09.2020г.; Скица на поземлен имот № 15-805759-02.09.2020г. на АГКК- поземлен имот с идентификатор 47010.125.19, издадена въз основа на заявление с вх.№01-395210-01.09.2020г.; Скица на поземлен имот № 15-805821-02.09.2020г. на АГКК -поземлен имот с идентификатор 47010.55.30, издадена въз основа на заявление с вх.№01-395210-01.09.2020г.; Скица на поземлен имот № 15-805772-02.09.2020г. на АГКК-поземлен имот с идентификатор 47010.154.6, издадена въз основа на заявление с вх.№01-395210-01.09.2020г. ; Договор за наем на земеделски земи, вписан в Служба по вписванията гр.Козлодуй под №204, том I, вх.рег.№300/09.02.2021г.; Договор за наем на земеделски земи, вписан в Служба по вписванията гр.Козлодуй под № 210, том I, вх.рег.№312/09.02.2021г.; пълномощно.

За да откаже исканото вписване съдията по вписванията е приел, че не са били спазени изискванията на чл.6, ал.3 от ПВц, че когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, описанията се извършват съобразно данните по чл.60, т.1 - 7 от ЗКИР. В тези случаи към акта се прилага скица, скица-проект, схема или схема-проект, издадени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или нотариално удостоверени преписи от такива. Посочено е, че съгласно разпоредбата на чл.55, ал.6 от ЗКИР орган на съдебната власт, административен орган, лице с публични функции или организация, предоставяща обществени услуги, получили електронен документ по ал.2 чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра или предоставен им от заинтересовано лице, могат да го разпечатат на хартиен носител и да удостоверят идентичността на съдържанието на оригинала с разпечатаното копие. Разпечатаното копие се ползва само за провежданите от тях производства. В случая представените скици са копия, и съответно липсва нотариална заверка, удостоверяваща идентичността на съдържанието на оригинала на разпечатаното копие, поради което е налице основание да се постави отказ за вписване на

договор за пренаемане на земеделски земи, находящи се в с.\*\*\*, общ. Хайредин, обл.Враца.

Настоящият съдебен състав намира, че така постановеният отказ за вписване е правилен и законосъобразен, но по съображения, различни от изложените от съдията по вписванията:

Проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл.32а, ал.1 от Правилника за вписванията 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 за вписванията съдържание. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон. В тази насока са задължителните указания, дадени в т. 6 на Тълкувателно решение №7/2012 на ОСГТК на ВКС. В мотивите на тълкувателното решение обаче са доразвити хипотезите, в които съдията по вписванията може да откаже вписване на акта, в т.ч. ако липсва скица – копие от кадастралната карта по чл.6, ал.3 ПВп (когато това е необходимо). Съгласно разпоредбата на чл.6, ал.3 от ПВп 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, скица-проект, схема или схема-проект, издадени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или нотариално удостоверени преписи от такива. В ал.4 на същата разпоредба е допълнено, че ал.3 не се прилага при вписвания, отбелязвания и заличавания по чл.11, 17, 18, 19, 22, чл.22а, ал.1 и 3, чл.23, 24, 25, 26 и 31 от ПВп.

В разпоредбата на чл.55, ал.1 от ЗКИР е предвидена възможност Агенцията по геодезия, картография и кадастър при поискване на данни от кадастралната карта и кадастралните регистри да предоставя официални документи и справки в електронна форма и/или в писмен и графичен вид. Двата вида документи, предоставени от АГКК – електронни и на хартиен носител, са официални и имат доказателствена стойност. Нормативно уредена е възможността чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра да се получават такива документи – чл.55, ал.4 от ЗКИР. В чл.55, ал.2 от ЗКИР са изброени официалните документи, предоставяни от АГКК - скици, схеми, скици-проекти, извлечения от кадастралната карта и/или от кадастралните регистри, удостоверения и копия от данни и материали. Същите се издават от началника на службата по геодезия, картография и кадастър и от изпълнителния директор на АГКК или от оправомощени от него служители за територията на цялата страна. Съгласно изричната разпоредба на чл.55, ал.5 от ЗКИР, издадените чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра скици имат силата на официален документ, издаден от Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

В случая не е спорно, че имотите, предмет на договора за пренаемане на земеделски земи, се намират в район с одобрена кадастрална карта, поради което и същите следва да са описани съобразно данните по чл.60, т.1-7 от ЗКИР. За да провери дали в акта, подлежащ на вписване, имотите са описани в съответствие с посоченото изискване, чл.6, ал.3 от ПВп изисква към акта да се приложи скица, скица-проект, схема или схема-проект за съответните имоти, издадени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър или нотариално удостоверени преписи от такива. В случая е установено, че към искането за

вписване са приложени разпечатени копия на издадените от АГКК електронни документи – скици на имотите, подписани от длъжностно лице на АГКК чрез квалифициран електронен подпис, видно от отбелязания в долния десен ъгъл на скиците цифров сертификат, но липсва заверка от лицето, извършило разпечатката и представило копията. Несъмнено е по делото, че към искането за вписване не са приложени на електронен носител издадените от АГКК чрез отдалечен достъп скици, а е приложено разпечатено копие на същите. За да се приеме обаче, че така разпечатените копия представляват писмени доказателства, установяващи изпълнение изискванията на чл.6, ал.3 изр. второ от Правилника за вписванията, то същите следва да са съобразени с чл.184, ал.1 от ГПК, според която разпоредба електронният документ може да бъде представен възпроизведен на хартиен носител като препис, заверен от страната. Производството по вписване е охранително по своя характер, поради което и по отношение на него с оглед препращането, предвидено в чл.540 от ГПК, са приложими съответните правилата на исковото производство. За да се приеме за изпълнено изискването на чл.6, ал.3 от ПВп, то следва към молбата за вписване да е приложена скица на имотите, предмет на договора за пренаемане на земеделски земи, скица-проект, схема или схема-проект, издадени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или нотариално удостоверени преписи от такива, като в случай, че скицата е издадена по електронен път и представлява електронен документ, то преписът от същата, възпроизведен на хартиен носител, следва да е заверен от страната, представила този препис. Видно от приложените към преписката скици, върху същите липсва заверка с подпис на лицето, което ги е разпечатало и представило, поради което и същите не представляват писмени доказателства по смисъла на ГПК, нямат доказателствена стойност, поради което следва да се приеме, че скици на имотите, намиращи се в район с одобрената кадастрална карта, не са представени и искането за вписване не отговаря на изискванията на чл.6, ал.3 от ПВп, поради което е налице основание за постановяване на отказ. /в този смисъл Определение №7095/22.07.2022г. по в.ч.гр.д.№5491/2022г. на СГС; Определение №271196/29.06.2021г. по в.ч.гр.д.№4934/2021г. на СГС; Определение №18/31.05.2021г. по в.ч.гр.д.№111/2021г. на ОС-Монтана; Определение №14/26.05.2021г. по в.ч.гр.д.№113/2021г. на ОС-Монтана и др./.

Хипотезата на чл.55, ал.6 от ЗКИР, на която се е позовал съдията по вписванията, е различна от възможността всяко лице да получи справка от Агенцията по геодезия, картография и кадастър чрез системата за отдалечен достъп. Приложима е за органите на съдебната власт, административните органи и лица с публични функции или организации, предоставящи обществени услуги, когато те, за нуждите на свои производства, правят справки чрез отдалечен достъп. Възможността изброените в чл.55, ал.6 от ЗКИР органи и лица да получават справки, респ. скици, чрез отдалечен достъп, не изключва възможността гражданите да представят пред тях документи, издадени от АГКК в електронен вид и впоследствие отпечатани на хартия и заверени.

Предвид гореизложеното, съдът приема отказът на съдията по вписванията да впише процесния договор за правилен и законосъобразен, поради което обжалваното определение следва да се потвърди.

Водим от горното, Врачанският окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Определение №3/10.05.2021г. на съдия по вписванията при Районен съд-Козлодуй, с което е отказано вписване по заявление №971/10.05.2021г.

Определението подлежи на обжалване пред ВКС с частна касационна жалба в едноседмичен срок от връчването на препис от същото на жалбоподателя при условията на чл.280 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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