

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 76

гр. Габрово, 07.02.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО, СЪСТАВ II, в закрито заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Полина Пенкова

Членове: Кремена Големанова
Велемира Димитрова

като разгледа докладваното от Велемира Димитрова Въззивно частно гражданско дело № 20234200500051 по описа за 2023 година

Подадена е частна жалба от Нотариус П. К., рег. № 299 на Нотариалната камара на Р България, с район на действие района на РС Габрово срещу Определение № 3/26.01.2023 г. на съдия по вписванията при РС Габрово, с което е постановен отказ да извърши вписване на Нотариален акт за продажба на недвижим имот №6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023г. на Нотариус П. К., рег. № 299 на Нотариалната камара на Р България, с район на действие района на РС Габрово

В жалбата се твърди, че с нотариален акт № 174, том I, рег. № 2739, дело № 152 от 2013 г. на нотариус И. К., с рег. № 369 на НК при РС Габрово, надлежно вписан в СВ гр. Габрово, на 18.09.2013 г., с вх. Рег. № 2788, акт № 101, том IX, дело 1685, партидна книга: том 34624, стр. 34628, Ц. Л. П. и М. Л. П. са продали на М. М. С. следния собствен недвижим имот: 1/2 ид.ч. /една втора идеална част/ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.550.91 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет точка петстотин и петдесет точка деветдесет и едно/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, одобрени със заповед РД-18-64/26.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Габрово, ул. „Ясен“ №12 /дванадесет/, целият с площ 425 кв.м. /четиристотин двадесет и пет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10м-десет метра/, номер по предходен план: 5782, 5783, квартал: 17, парцел IV, заедно със СГРАДА с идентификатор 14218.550.91.2 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет точка петстотин и петдесет точка деветдесет и едно точка две/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, одобрени със заповед РД-18-64/26.10.2007\ Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: гр. Габрово, ул. „Ясен“ /дванадесет/, със застроена площ 45 кв.м. /четиридесет и пет квадратни метра/, брой етажи 1 /един/, предназначение: Жилищна сграда-еднофамилна, построена в ПОЗЕМЛЕН с идентификатор 14218.550.91 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет петстотин петдесет точка деветдесет и едно/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Габрово, и заедно с южната баня с площ 6.50 /шест цяло и петдесет стотни/ кв.м. и заедно с /една втора/ идеална част от тоалетна, намираща се до банята, всичките находящи се в СГРАДА с идентификатор 14218.550.91.3 /четиринадесет хиляди точка и осемнадесет_точка петстотин и петдесет точка деветдесет и едно точка три/, която сграда се състои от северна и южна баня, и тоалетна с обща площ 15 /петнадесет/ кв.м. на един етаж, при

съседни на имота по скица: имот с идентификатор 14218.550.92 //четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет точка петстотин и петдесет точка деветдесет и две/, имот с идентификатор /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет точка осемдесет и девет точка седем/, имот с идентификатор 14218.550.90 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет. Точка петстотин и петдесет точка деветдесет/, имот с идентификатор 14218.550.312 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет точка петстотин и петдесет точка триста и дванадесет/, имот с идентификатор 14218.550.93 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет точка петстотин и петдесет точка деветдесет и три/.

Горепосоченият нотариален акт № 174, том I, рег. № 2739, дело № 152 от 2013 г. нотариус И. К., с рег. № 369 на НК при РС Габрово е надлежно вписан в СВ гр. Габрово.

С Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г. на Нотариус П. К., с рег. № 299 на НК при РС Габрово, М. М. С. продава на Б. И. Д. - 9/10 ид.ч. от гореописания недвижим имот, но от страна на съдията по вписвания при Габровски РС е постановен отказ за вписване. Описанието на имота, в нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г. на нотариус П. К. с рег. № 299 на НК при РС Габрово, напълно съответства на описанието на имота по вече надлежно вписания през 2013г. нотариален акт № 174, том I, рег. № 2739, дело № 152 от 2013 г. на нотариус И. К., с рег. № 369 на НК при РС Габрово, вписан в СВ гр. Габрово на 18.09.2013 г. с вх. Рег. № 2788, акт № 101, том IX, дело 1685, партидна книга: том 34624, стр. 34628, с който настоящият продавач го е придобил, и с който продавачът по процесния нотариален акт се легитимира пред нотариуса като собственик, и с който нотариален акт имота е индивидуализиран и вписан в СВ-Габрово. Продавачът в процесния нотариален акт продава 9/10 ид.ч. от имота, индивидуализиран във вече вписания през 2013г. нотариален акт, с който го е придобил, с напълно идентично описание на имота и в двата нотариални акта.

За да постанови обжалвания отказ, съдията по вписванията е приел, че по отношение на сграда с идентификатор № 14218.550.91.3 не било посочено колко идеални части се прехвърлят. Описано било като 9/10 ид.ч. от южната баня с площ 6.5 кв.м., заедно с 9/10 ид.ч. от 1/2 ид. ч. от тоалетна, намираща се до банята, всички находящи се в сграда с идентификатор № 14218.550.91.3, която сграда се състои от северна и южна баня и тоалетна с обща площ 15 кв.м. Съдията по вписванията е приел, че не може да се индивидуализира площта на сграда, чрез посочване на площта на части от нея, които не са самостоятелни обекти и като такива не са били обекти на кадастрално заснемане, като от представената кадастрална карта се вижда, че няма данни за самостоятелни обекти в сградата. В обжалваното определение е прието, че не става ясно как са били определени в пространството север и юг, за да се знае коя баня се прехвърля.

В жалбата се сочи, че съгласно чл. 26, ал. 1 ЗКИР всеки поземлен имот, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура получават идентификатор, който е уникален номер, чрез който недвижимият имот се посочва еднозначно за територията на страната. В случая, при липсата на идентификатори за двата обекта, предмет на нотариалния акт, чието вписване се иска, е възможно същите да не представляват самостоятелни обекти на правото на собственост. Собственикът обаче е в правото си да се разпореди и с реална или идеална част от имот, който има идентификатор. Тогава за индивидуализацията на тази част ще бъде достатъчно описанието, дадено в нотариалния акт и посочено по-горе, както и отбелязването, че същата се намира в сграда с посочен идентификатор. При възникнало съмнение относно статута на имота вписването не може да се откаже по съображения, че същият не отговаря на изискванията за самостоятелен обект, каквито съображения е изложил съдията по вписванията.

С оглед на горното се прави искане съдът да отмени обжалвания отказ на съдията по

вписванията при РС Габрово.

По делото не е постъпило становище от съдията по вписванията.

Въззивният съд, като обсъди доводите на жалбоподателя и взе предвид материалите съдържащи се по преписката на СВ при РС Габрово, намира следното:

В СВ при РС Габрово е депозирана молба от Нотариус П. К., с рег. № 299 на НК при РС Габрово за вписване на Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г. с продавач М. М. С. и купувач Б. И. Д..

С обжалваното определение е постановен отказ да бъде вписан нотариалния акт.

Частната жалба е подадена в рамките на законоустановения преклузивен срок по [чл. 275, ал. 1 от ГПК](#). Жалбата изхожда от активно легитимирано лице, поради което същата е процесуално допустима. Разгледана по същество, същата е основателна.

За да постанови обжалваното определение съдията по вписванията е приел следното:

Дължимата проверка, която следва да извърши съдията по вписванията е регламентирана в [чл. 32а от ПВп](#) и т. 6 от [Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г.](#) по тълк. д. № 7/25.04.2012 г., ОСГТК на ВКС. Съдията по вписванията проверява наличието на следните предпоставки: 1. дали актът подлежи на вписване, 2. съставен ли е съобразно изискванията за форма, 3. има ли необходимото съдържание - индивидуализация на страните и на имота, съгласно [чл. 6 от ПВп](#). Ако недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, съдията по вписванията може да откаже вписването на нотариалния акт, в случай че не са посочени данните по чл.6 ал.3 ПВп във вр. с чл. чл. 60, т. 1-7 ЗКИР. Нормите били императивни и при неспазването им съдията по вписванията следва да се произнесе с определение за отказ.

В обжалваното определение на съдията по вписвания се сочи, че от направената проверка по молбата за вписване на нотариалния акт било установено, че по отношение на сграда с идентификатор № 14218.550.91.3 не е посочено конкретно колко идеални части се прехвърлят. Описано е като 9/10 ид. части от южната баня с площ 6.50 /шест цяло и петдесет стотни/ кв.м. и заедно с 9/10 ид. части от 1/2 /една втора/ идеална част от тоалетна, намираща се до банята, всичките находящи се в СГРАДА с идентификатор 14218.550.91.3 /четиринадесет хиляди точка и осемнадесет точка петстотин и петдесет точка деветдесет и едно точка три/, която сграда се състои от северна и южна баня, и тоалетна с обща площ 15 /петнадесет/ кв.м. на един етаж. Съдията по вписванията е приел, че не може да се индивидуализира площта на сградата, чрез посочване на площта на части от нея, които не са самостоятелни обекти и като такива не са били обекти на кадастрално заснемане, като от представената кадастрална карта се вижда, че няма данни за самостоятелни обекти в сградата. Обектът на договора не е индивидуализиран с описанието необходимо по чл. 6 ал.1 б. „В” от ПВп и по- конкретно изискването за площ на сградата с идентификатор 14218.550.91.3. При всички случаи за имоти намиращи се в райони за които има одобрена кадастрална карта, описанието на имота се извършва съобразно данните по чл. 60 т.1-7 от ЗКИР, като към акта се прилага скица, скица – проект, схема, схема – проект. В представените към молбата за вписване на

нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г. на Нотариус П. К. липсва схема на самостоятелни обекти в сградата.

Съдията по вписвания е приложил към преписката по частната жалба на Нотариус П. К. и копия от Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 18, т.1, рег.№ 614, дело № 14 от 31.01.2023г. на нотариус И. И. с рег. № 095 на НК при РС - Габрово, вписан с вх.рег.№ 252, акт №117, т.1, дело № 116 от 31.01.2023г. на СВ - ИР, гр. Габрово и с описание съгласно ПВ и ЗКИР от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 19, т.1, рег.№ 624, дело № 15 от 31.01.2023г. на нотариус И. И. с рег. №095 на НК при РС - Габрово, вписан с вх.рег.№ 253, акт №117, т.1, дело № 117 от 31.01.2023г. на СВ - ИР, гр. Габрово и с описание съгласно ПВ и ЗКИР.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 19, т.1, рег.№ 624, дело № 15 от 31.01.2023г. на нотариус И. И. с рег. №095 на НК при РС – Габрово, М. М. С. продава на Б. И. Д. същият недвижим имот предмет на сделката по Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г., само че прехвърляните части от сградата с идентификатор 14218.550.91.3 са индивидуализирани като 99/100 идеални части от цялата сграда, а не както в Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023г. като 9/10 ид.ч. от южната баня с площ 6.5 кв.м., заедно с 9/10 ид.ч. от 1/2 ид. ч. от тоалетна, намираща се до банята, всички находящи се в сграда с идентификатор № 14218.550.91.3, която сграда се състои от северна и южна баня и тоалетна с обща площ 15 кв.м.

Въззивният съд намира следното от правна страна:

Съгласно т. 6 от ТР 7/25.04.2013г. по т. д. 7/2012г. на ОСТГК на ВКС целта на вписването е оповестяване на актове, с които се извършват сделки с недвижими имоти, на други актове, които имат значение за вещни права, както и наличието на спорове относно права върху вещи. На такова подлежат и нотариалните актове, с които се прехвърлят или които констатира вещни права, а при тяхното съставяне правилата за извършване на нотариални удостоверявания са адресирани към нотариуса, който е съставил акта. Именно той е длъжен да провери противоречи ли сделката, която е сезиран да удостовери, на закона и добрите нрави. Съдията по вписванията не е орган, който има правомощия да контролира дейността на нотариуса. Като се има предвид основната цел на вписването –осигуряване на публичност и противопоставимост, то не може да се възложи на съдията по вписванията да проверява материалноправните предпоставки на вписания акт. Ако този акт страда от някакви пороци, оповестяването му улеснява защитата срещу тях, защото дава възможност на заинтересованите да се запознаят със съдържанието на акта и при наличие на правен интерес – да го атакуват пред съда. Именно в рамките на спорното съдебно производство могат в пълна степен да бъдат осигурени правата на всички засегнати от вписания акт лица и спорът да бъде решен със сила на присъдено нещо. Такъв спор пред съдията по вписванията не може да бъде заявен, нито пък той би имал право да откаже вписване под предлог, че съществуването на такъв спор му е известен или защото би могло да

възникне такъв. Недопустимо е да се отказва вписване на акт за сделка с недвижим имот по съображения, че той не отговаря на изискванията за самостоятелен обект (невъзможен предмет).

Съгласно разпоредбата на чл. 60 от ЗКИР в част "А" на партидата на недвижимия имот се вписват: 1. идентификаторът; 2. видът на имота - поземлен имот, сграда или самостоятелен обект в сграда; 3. адресът; 4. границите на поземления имот (идентификаторите на съседните поземлени имоти, съответно на самостоятелните обекти в сграда); 5. площта в квадратни метри или в декари; 6. предназначението на имота; 7. етажността на сградата; 8. обстоятелството по [чл. 67, ал. 2 от Закона за наследството](#)

В Нотариалният акт, чието вписване е отказано единият от обектите предмет на прехвърлителната сделка, който е станал причина за постановяване на отказа, е сградата с обща площ 15 кв. м., състояща се от северна и южна баня и тоалетна. Тази сграда е индивидуализирана в нотариалния акт с идентификатора си, съгласно изискванията на ЗКИР- идентификатор 14218.550.91.3, като е приложена и скица на сградата с посочена площ на същата от 15 кв.м. Съгласно нотариалния акт от правото на собственост върху тази сграда се прехвърля това върху 9/10 ид. части от южната баня с площ 6.5 кв. м. и 9/10 от ½ ид. части от намиращата се до нея баня. Съдът счита, че по този начин достатъчно ясно е индивидуализиран имотът предмет на разпореждане от страна на продавача и с вписването на нотариалния акт целите на това охранително производство ще бъдат изпълнени като ще се даде възможност на заинтересованите лица, след като се запознаят с вписания нотариален акт да го атакуват пред съда ако имат правен интерес от това. Несъстоятелен е аргументът за отказ свързан с това, че не е ясно как са определени в пространството север и юг, а от там северна и южна баня, доколкото на картата винаги в горния край е север, в долния юг, в десния изток и в левия запад.

Предвид изложеното съдът намира, че Съдията по вписванията при РС Габрово е постановил незаконосъобразен акт, който следва да бъде отменен.

Обстоятелството, че между същите страни няколко дни по-късно е извършена друга сделка със същия имот, която е вписана е без правно значение, т. к. вписването има само оповестително действие, а не е елемент на сделката. С оглед на това покупко – продажбата извършена с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г. на Нотариус П. К., с рег. № 299 на НК с район на действие РС Габрово е станала факт с подписването на нотариалния акт от страните.

Водим от гореизложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ отказа на Съдия по вписванията при РС Габрово, обективиран в Определение № 3/26.01.2023 г. на съдия по вписванията при РС Габрово да впише Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г. на Нотариус П. К., с рег. № 299 на НК с район на действие РС Габрово

ВРЪЩА преписката на Съдия по вписванията при РС Габрово за извършване на вписване на Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6, том II, рег. № 1057, д. № 37/26.01.2023 г. на Нотариус П. К., с рег. № 299 на НК с район на действие РС Габрово.

Определението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____