

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 141

гр. Смолян , 09.04.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ** в закрито заседание на девети април, през две хиляди двадесет и
първа година в следния състав:

Председател:	Тоничка Д. Кисьова
Членове:	Росица Н. Кокудева Мария А. Славчева

като разгледа докладваното от Мария А. Славчева Въззивно частно
гражданско дело № 20215400500089 по описа за 2021 година

И за да се произнесе ,взе в предвид следното :

Производство по чл. 577 ГПК.

Образувано е по жалба на „ВЕНИГАЗ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление с.Баните, ул.Васил Левски № 5, община Баните, с ЕИК *** ,депозирана чрез управителя и едноличен собственик на капитала на дружеството- В.Н.Г., действащ чрез пълномощника си адвокат Е.Д. Д.-Р. против Определение № 2 от 04.03.2021г. на съдия по вписванията при Служба по вписванията-Смолян, с което е обективизиран отказа му да издаде един брой удостоверение за недвижим имот за вписвания, отбелязвания и заличавания, т.е да издаде удостоверение за липса на вещни тежести във връзка с искане на „Венигаз“ ЕООД по заявление вх.№ 158/25.02.2021 година.

Развиват се пространни оплаквания за незаконосъобразност на отказа. На първо място се поддържа немотивираност на отказа на съдията по вписванията. На следващо място се поддържа, че заявените удостоверения за тежести за имот с идентификатор **о кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Баните, община Баните, област Смолян, одобрени със Заповед № РД-18-20/20.04.2010 година на изпълнителния директор на АГКК, с посочен период на проверката от 17.06.2020 година по името на „И.П.И. СОФИЯ“ ЕАД, ЕИК **. Твърди, че по отношение на посочената сграда с идентификатор ** същите не разполагат с документ за собственост. Пояснява, че сградата представлява съгласно удостоверение по чл.181 от ЗУТ с изх.№ Д-968 (1) от 12.02.2021 година на Община Баните пристройка за допълващо застрояване - „НАВЕС ЗА АВТОМОБИЛИ“, изпълнена до етап „груб строеж“ на кота 0.00 м (нула метра), построена върху собствен за лицата З. и К.Г.поземлен имот, придобит съгласно договор за продажба от 28.11.2008 година. Застрояването е извършено съгласно първи етап на разрешение за строеж № 19 от 28.04.2009 видно от записа в представеното удостоверение. Твърди, че по силата на договора за покупко-продажба от 2008 година и осъществено строителство в собствен имот, тази вещ по

правилата на чл.92 от ЗС е собственост на З. и К. Г. до датата на извършената публична продажба. Позицията се на ТР № 5 от 18.05.2017 г. на ВКС по т. д. № 5/2015 г., ОСГК, съгласно което при придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продажба, в случай, че сградата, неопирана в постановлението за възлагане, представлява самостоятелен обект на собственост, правилото на чл. 92 от ЗС се прилага на общо основание и е преминала в патримониума на „И.П.И. СОФИЯ“ ЕАД, ЕИК **. Към молбата за издаване исканото удостоверение за тежести са приложени удостоверение по чл.181 от ЗУТ с изх.№ Д-968 (1) от 12.02.2021 година на Община Баните, договор за покупко-продажба от 2008 година и разрешение за строеж № 19/28.04.2009 година, като със самото заявление са представени и скица на сградата, издадена съобразно действащата кадастрална карта. Поискано е съдът да отмени така постановения акт и вместо него постанови съдебен акт, с който да задължи съдията по вписвания издаде удостоверения за вписвания отбелязвания и заличавания за имот по искане на „Венигаз“ ЕООД по заявление вх.№ 158/25.02.2021 година за имот с идентификатор 44402.500.393.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Баните, община Баките, област Смолян, одобрени със Заповед № РД-18-20/20.04.2010 година на изпълнителния директор на АГКК, за периода от 17.06.2020 година до дата на издаване по името на „И.П.И. СОФИЯ“ ЕАД, ЕИК**.

Окръжният съд, след като провери атакувания акт на СИ, прецени събраните доказателства и обсъди доводите на жалбоподателя, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима.

Смолянският окръжен съд е компетентния съд да се произнесе по същата, тъй като се касае за подадена частна жалба в срока по чл. 275, ал.1 ГПК, от легитимирано да обжалва лице – молителят, по чието искане е започнало производството. Насочена е срещу обжалваем акт - определение на съдията по вписванията, с което е постановен отказ да се издаде удостоверение за тежести, приравнен на отказ да се извърши нотариално удостоверяване по смисъла на чл. 577, ал.1 ГПК.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна, по следните съображения:

Жалбоподателят с искане с вх. № 158/25. 02.2021 г. е поискал да му бъде предоставено удостоверение по чл.47 от Правилника за вписвания за периода от 17.06.2020 година до датата на издаване за недвижим имот, сграда с идентификатор №** със застроена площ 74 кв.м, брой етажи – 1(един), с предназначение „хангар“, съгласно удостоверение 181 ЗУТ с изх. №Д-968(1) от 12.02.2021 година на Община Баните, „навес за автомобили“, изпълнена до етап груб строеж на кота „00“, построена в ПИ с идентификатор ** по КККР на с.Баните, община Баните, област Смолян, одобрени със заповед № РД-18-20/20.04.2010 година на изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 18.06.2020 година, находящ се на административен адрес с.Баните, ул. „Възход“ №5, с трайно предназначение на

територията-урбанизирана, с начин на трайно ползване-ниско застрояване (до 10м.),номер по предходен план,квартал 98, с площ на имота 673 кв.м и посочени граници, собственост на „Имо пропърти инвестмънс София“ЕАД, ЕИК **. Приложени са постановление за възлагане недвижим имот от 28.11.2019година по изпълнително дело №293 2018година по описа на ЧСИ Здравка Тонева,рег.№916 КЧСИ и район на действие Смолянски окръжен съд, съгласно което върху „Имо пропърти инвестмънс София“ЕАД е възложен ПИ с идентификатор ** по КKKP одобрени със заповед №РД-18-20/20.04.2010година на изпълнителния директор на ОГKK, находящ се в с.Баните,ул.“Възход №5, с площ 673 кв.м,номер по предходния план 98,парцел * при посочени граници, ведно със сграда с идентификатор **,със застроена площ 214 кв.м,брой етажи -3 и предназначение – жилищна сграда-еднофамилна при посочени съседи, влязло в законна сила на 01.06.2020година.

Представен е договор за покупко-продажба на общински парцел-частна собственост от 28.11.2008година, от който се установява, че Община с.Баните продава на З.Г. недвижим имот частна общинска собственост – УПИ * кв.98 по плана на селото, одобрен със заповед РД-634 от 20.05.1986година на ОБНС с.Баните, с обща площ 652 кв.м при посочени граници, както и разрешение за строеж №19 от 28.04.20089година на Захари Гиритлиев, удостоверение по чл.181 ал.2 ЗУТ, съгласно което сграда с идентификатор** със застроена площ от 74 кв.м,построена в УПИ IX кв98 с.Баните по КKKP на с.Баните,представлява навес за автомобили към строеж – къща за отдих със спа-център и снек -бар, построена в гореспоменатия УПИ,с изпълнен първи етаж до етап „груб строеж“ на кота №+00,вторият етап от обекта,представляващ спа-център,съгласно заповед №4/02.06.2015година-допълнение към Разрешение за строеж 19 от 28.04.2009г. за етапно разделяне и одобрение от гл.арх. на 02.06.2015 година и все още не е започнат. Представена е и квитанция за внесена държавна такса в размер на 10 лв.

С разпореждане на 25.02.2011година,съдията по вписванията е указал на молителите да представят документ за собственост на молителя „Имо пропърти.

В пояснение дружеството молител (приложено на л.8 заявява, че притежават документ за собственост на сграда с идентификатор №**.Посочено е също така, че съгласно удостоверение 181 ЗУТ с изх.№Д-968(1) от 12.02.2021гдина представлява пристройка за допълващо застрояване,изпълнена до етап „груб строеж“ на кота №.00м,построена върху собствен на З.и К.Г. поземлен имот, придобит с договор за покупко-продажба(л.13) от 28.11.2008година и осъществено строителство върху собствен имот, която вещ по правилата на чл.92 ЗС е собственост на Захари и Капка Гиритлиев до датата на извършената публична продан.

При така установеното съдът счита, че отказът на съдията по вписванията е законосъобразно постановен и следва да бъде потвърден.

С оспорвания акт съдията по вписванията е отказал да разпорежи извършването на нотариално действие по реда на чл. 569, т.7 от ГПК – издаване на удостоверение за вещни тежести по молба на „**ВЕНИГАЗ**“ **ЕООД**, с мотив, че не са спазени поставените от съдията по вписванията допълнителни изисквания с резолюция от 25.02.2021година. Позовава се на практиката на ВКС обективизирана в Определение №194 от 10.05.2010 година, съгласно която липсата на мотиви в акта на съдията не обосновава неговата нищожност.

Неоснователно е оплакването направено от жалбоподателя,че поради

липсата на мотиви, отказа на съдията по вписванията да издаде исканото удостоверение за вещни тежести е незаконосъобразен.

Процедурата по издаване на този вид актове и изискванията към съдържанието им не е уредено в ГПК, поради което не се подчинява на изискванията за постановяване на съдебни актове - решения и определения. Дори и за тях обаче, до колкото мотивите са към съдебното решение, а не част от него, липсата им не е основание за нищожност на съдебния акт (чл. 236, ал. 2 от ГПК). Правната уредба на вписването в имотния регистър е в чл. 82-84 от ЗКИР не изисква мотивиране на отказа за вписване. Съгласно чл. 83 от ЗКИР "когато предвидените в закона изисквания не са налице, съдията по вписванията отказва вписване". Изискванията, на които следва да отговаря този акт няма регламентирани в закона. Процедурата по вписване и постановяване на отказ е уредена подробно и в Правилника по вписване, като в глава Va "О" (Нов - ДВ, бр. 69 от 2004 г.) не изисква мотивиране на отказа. Това следва да се обясни с изискването за бързина на вписването, разглеждането на всяка молба в деня на постъпването, незабавно изпълнение на актовете, за които е постановено вписване и приключването на входящия регистър всеки работен ден. Действително с оглед защитата при незаконосъобразен отказ, той следва да е мотивиран, но липсата на мотиви в разпореждането за отказа не се отразява на законосъобразността на отказа. (в този смисъл Определение № 126 от 08.03.2010 г. по ч. гр. д. № 94/2010 г., Г. К., I г. о., ГК на ВКС).

С оспореното определение съдията по вписванията е отказал да издаде удостоверение за тежести. Изложени са съображения, че с резолюцията от 25.02.2021 година са поставени допълнителни изисквания за представяне определени актове - документ за собственост, които не са изпълнени от заявителя и исканото удостоверение за посочения период не е издадено.

Видно от заявлението и постъпилото в изпълнение указанията на съдията по вписванията пояснение дружеството е посочило, че по отношение посочената сграда с идентификатор ** не разполагат с документ за собственост, пояснено е, че сградата съгласно удостоверение по чл. 181 от ЗУТ от 12.02.2021 година представлява пристройка за допълващо застрояване-навес за автомобили, изпълнена до етап груб строеж на кота №.00м., построена върху собствен на З.и К. Г. ПИ, придобит съгласно договор за покупко-продажба от 28.11.2008 година, с твърдения, че застрояването е извършено съгласно първи етап от представеното разрешение за строеж от 28.04.2009 година и записа в него, с което обосновава придобиване на собственост по приращение по смисъла на чл. 92 ЗС от З.и К.Г. до датата на извършване публичната продажба.

В представените доказателства за имота, за който се иска издаването на удостоверение за тежести е посочен кадастрален идентификатор и е представена кадастрална схема в съответствие с изискванията на чл. 6, ал. 3 ПВ. От кадастралната схема е видно, че кадастралната карта и кадастралните регистри за територията, в която се намира имотът, са одобрени със Заповед РД-18-20/20.04.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, от който и момент е възможно при извършване на вписванията относно този имот съгласно ПВ да бъдат представени данните по чл. 60, т. 1 -7 ЗКИР. Поради това проверка относно вписванията, отбелязванията и заличаванията за тежести и права или пък липсата на такива за имота с посочения кадастрален идентификатор могат да бъдат извършени само за периода след одобряване на кадастралната карта, а именно след 20.04.2010 г.

За извършване на проверка за предходния период трябва от

доказателствата към заявлението по категоричен начин да се установи идентичност на посочения в кадастралната схема самостоятелен обект с кадастрален идентификатор **, представляващ хангар,депо,гараж,със застроена площ 74 кв. м, находящ се в с.Баните, с някои от имотите, описани в представените доказателства за периода преди 2010 г., тъй като с оглед действието на различни регулационни и кадастрални планове и действащите в различни периоди изисквания на действащата към съответния момент нормативна уредба е възможно един и същи имот да бъде описан по различен начин. Представените към заявлението документи, обхващат периода 2008г. – 2021 г., като в договора за покупко-продажба на общински парцел-частна общинска собственост е посочено, че З. Г.придобива УПИ IX кв.98 по плана на с Баните,одобрен със заповед №РД-634/20.05.1986година на ОБНС Баните, с обща площ 652 кв.м при посочени граници.

С постановление за възлагане недвижим имот от 28.11.2019година, след проведена публична продан е възложена от ЧСИ Здравка Тонева по изпълнително дело 293/2018година на купувача,присъединен възискател ИМО Пропърти Инвестмън София ЕАД триетажна жилищна сграда с идентификатор **и застроена площ 214 кв.м. Съгласно представеното удостоверение за строеж №19 от 28.04.2009година на З.Г. е разрешено извършване вътрешно преустройство и пристройка на жилищна сграда за „къща за отдих със спа-център и снек – бар“ в УПИ , като в т.2 е посочено,че след завършване строежа следва да се представи цялата ексекутивна документация съгласно чл.175 ЗУТ. В удостоверението по чл.181 ал.12 ЗУТ, издадено по искане на дружество „ИМО Пропърти Инвестмънс София“ е записано, че сграда с идентификатор кратък номер 393.3 представлява навес за автомобили към строеж-къща за отдих със спа център и снек-бар, построена в УПИ-IX кв.98 по плана с.Баните, с площ 74 кв.м.

От така представените доказателства заявителят не установява,че е собственик на процесния обект- навес.

Извършването на проверка относно собственоостта на процесния имоти е необходима с оглед характера на производството по издаване на удостоверение за тежести, което съгласно чл. 569, т. 7 ГПК представлява нотариално удостоверяване и поради това следва да бъде максимално точно и

достоверно. В противен случай би застрашило гражданския оборот, предоставяйки непълни данни или данни, чиято достоверност не може да се установи по отношение на съществуващите вещни права и тежести за един недвижим имот.

Освен това следва да се вземе предвид, че за целия период, за който се иска издаване на удостоверение за тежести, както и до настоящия момент за територията, в която се намира недвижимият имот, няма действащ имотен регистър. Съгласно чл. 73 ЗКИР едва след влизането в сила на заповедта по чл. 49а, ал. 3 ЗКИР и след одобряването на кадастралната карта и регистри за съответната територия министърът на правосъдието издава заповед, с която обявява въвеждането на имотния регистър за територията. До издаването на заповед на министъра на правосъдието по чл. 70 ЗКИР за започване на създаването на имотен регистър за съответния съдебен район се изготвя електронна партида и електронно партидно дело при всяко вписване, отбелязване или заличаване на акт по чл. 110 – чл. 115 ЗС, засягащ имот с кадастрален идентификатор. Електронната партида се изготвя с наличните данни по вписания акт и предоставените данни за имота от АГКК и има значение само на помощно средство за последващото изготвяне на имотните партиди (чл. 65, ал. 4 ЗКИР).

Следователно до създаването на имотен регистър с имотни партиди за съответната територия, проверката по отношение на вписванията за един имот се извършва по съществуващата персонална система за вписванията, а именно по лице – физическо или юридическо, като от определен момент след 2000 г. се отчита и информацията по създадената помощна партида, ако такава е налице.

От друга страна при извършване на проверка по лице, следва да се съобрази, че едно лице извършва различни сделки с различни имоти, които притежава, поради което без документ за собственост или надлежно ангажирани доказателства, безспорно установяващи принадлежащо право на собственост, съдията по вписванията не би могъл да издаде исканото удостоверение, тъй като съдията по вписванията не би могъл служебно да знае собствеността върху съответния обект, тъй като е възможно актът за собственост да не е вписан или да не е подлежал на вписване.

Поради това при подобна проверка в тежест на заявителя е установи произхода на правото или да ангажира доказателства установяващи произхода на правото.

В конкретния случай липсват такива доказателства и не може да се приеме, че сградата е собственост на З. и К.Г. до извършване публичната продан, а след това е преминала в патримониума на „ИМО Пропърти инвестмънс София“, в каквата насока са направени оплаквания в жалбата.

Освен това представената по преписката скица-копие от КККР, с която се обединява информация от множество източници, включително тези от актовете, с които се удостоверява право на собственост и вещни права върху недвижими имоти (чл. 41 ЗКИР) липсват данни за номера на акта на собственост, няма данни за собственици или носители на други вещни права относно процесния навес.

Независимо, че кадастралните карти и регистри имат декларативно действие и не обуславят промени във вещноправния статут на имотите, законът създава презумпция за вярност на данните за имотите, отразени в кадастралната карта (чл. 2, ал. 5).

Не без значение е и факта, че процесната сграда не е описана в Постановлението за възлагане на ЧСИ ЗДравка Тонева, поради което изводът на съдията по вписванията, че вещно право на собственост по отношение на този имот не е констатирано и от ЧСИ се споделя и от настоящия състав.

Изложеното налага извод, че обжалваното определение, в което е обективизиран отказ на съдията по вписванията е законосъобразно постановен и следва да бъде потвърден.

Съобразно чл. 280 ЗСВ съдията по вписванията разпорежда или отказва вписвания, отбелязвания или заличавания в имотния регистър, произнася се за издаването на справки и удостоверения, извършва нотариални и други действия, предвидени в закон. Производството по вписване е едностранно охранително производство, което изисква пред съдията по вписванията да се представят всички доказателства от заявителите.

Неоснователно в случая е и позоваването на дружеството жалбоподател на практиката обективизирана в ТР №5 от 18.05.2017 година на ВКС по т.д. №5/2015 година, която не касае правилата за издаване удостоверения за тежести от съответните служби по вписвания. Съдията по вписванията за разлика от нотариусите няма правомощия да издава актове за собственост, а да анализира ангажираните със заявлението доказателства и да издаде или откаже издаване исканото УВТ.

Във връзка направеното оплакване с жалбата, следва да бъде отбелязано, че наличието на идентификатор е признак за самостоятелно съществуване и обособеност на сграда или обект, присъща според ЗКИР само на недвижим имот и самостоятелни обекти, и кадастрални единици. В заявлението, пояснението към него и в жалбата се излагат твърдения, че имот с кратък номер 393.3 в с.Баните представлява несамостоятелен обект. Удостоверения за вещни тежести се издават за самостоятелно съществуващи постройки, не и за несамостоятелни вещи, които се индивидуализират посредством главната вещ, към която принадлежат.

В обобщение след като от ангажираните от заявителя доказателства не е установено, а и няма такива твърдения, че за процесната сграда дружеството разполага с документ за собственост, не е издадено разрешение за строеж на името на дружеството-жалбоподател нито на физическото лице Захари Гиритлиев, законосъобразно е отказано издаване на удостоверение за тежести от съдията по вписванията.

Предназначението на удостоверяването е да внесе яснота относно правния статут на имота, собствеността му, както и наличието или липсата на вписани вещни тежести върху него и ако съдията по вписванията не даде вярна информация носи и съответната отговорност.

Предвид горното и като се съобрази и това, че информацията в издаденото удостоверение за тежести следва да бъде точна и достоверна, тъй като същото има характер на нотариално удостоверяване съгласно чл. 569, т. 7 ГПК, както и че на основание чл. 49 ПВ Агенцията по вписванията носи отговорност за издаваните от нея неверни удостоверения, а поради посочените по-горе причини практически е невъзможно за поискания период да бъде включена информация, чиято достоверност може да бъде

установена, следва да се приеме, че издаването на удостоверение за тежести за посочения период не може да бъде извършено поради невъзможността да се установи действително съществуващите вписвания по отношение на имота и да се гарантира достоверността на посочената в удостоверението информация.

Целта на ЗС, ЗКИР и ПВ не е издаване на удостоверения за тежести, съдържащи информация, чиято пълнота и достоверност не може да бъде установена, което би довело до объркване и несигурност в гражданския оборот в много по-голяма степен от тази, при която удостоверение за тежести изобщо не е издадено. Издаването на удостоверение за тежести с неверни или непълни удостоверявания застрашава гражданския оборот поради невъзможност да бъдат издавани достоверни удостоверения за определен период, при положение че практически не съществува възможност да бъде установена в пълнота информацията относно вещните права и тежестите, свързани с имота.

Неоснователно е оплакването, че в случая липсва правна сигурност и предвидимост в действията на съдията по вписванията.

Ирелевантно за законосъобразността на атакуваното действие са направените в периода от 25.02. до 04.03.2021 година откази на съдията по вписванията по исканията на Венигаз ЕООД.

Предвид гореизложеното жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Мотивиран от гореизложеното Смолянският окръжен съд, в настоящия си състав

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА Определение №2 от 04.03.2021 година, издадено от съдията по вписванията при Служба по вписванията гр. Смолян, в което е обективиран отказ да издаде един брой удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания по отношение недвижим имот – сграда с идентификатор *** един брой етажи, с предназначение „хангар, депо, гараж, представляващ съгласно удостоверение по чл.181 ЗУТ изх.№д-968(1) от 12.02.2021 година на Община Баните - навес за автомобили, изпълнена до етап груб строеж на кота 0.00, построена в ПИ с идентификатор **, построена в ПИ с идентификатор **. по КККР на с.Баните, община Баните, одобрени със заповед №РД-18-20/204.2010 година на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 18.06.2020 година, като законосъобразно постановено.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване с частна жалба пред ВКС в едноседмичен срок от връчването на препис от него на частния жалбоподател.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____