

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 16

гр. Благоевград, 09.01.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН  
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на девети януари през две  
хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Катя Бельова

Членове:        Лилия Масева  
                  Анета Илинска

като разгледа докладваното от Лилия Масева Въззивно частно гражданско  
дело № 20221200500810 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 577 ГПК във връзка с чл. 32а, ал.4 от  
Правилника за вписванията /ПВ/.

Постъпила е частна жалба от С. П., Нотариус, вписан под №197 в  
Нотариалната камара - град София, с район на действие - района на РС- град  
С. и кантора с адрес: град С., община С., област Благоевградска ул. “М.” №  
55, против Отказ на съдия по вписванията при РС - град С. - Служба по  
вписванията за извършване на вписване на нотариален акт за признаване  
право на собственост на недвижим имот, придобит на основание писмени  
доказателство на недвижим имот № 26 , том. III , рег. № 1358 , дело № 409 /  
2022 година по описа на Нотариус № 197 - С. П..

Обжалваният акт се приема за неправилен, като се излагат доводи за  
неговата незаконосъобразност и необоснованост. Сочи се, че е направено  
подробно описание на имотите и същото отговаря на изискванията на чл.6, ал.1,  
б.”в” от Пвп и основанийето за отказ от вписване на горния нотариален акт е неоснователно.  
Посочено е, че параметрите на сградите са посочени в комбираната скица,  
издадена от СГКК - град Благоевград и не биха били по-различни ако за всяка  
сграда има отделна скица, тъй като молителя е собственик на недвижимия  
имот.

Частната жалба е процесуално допустима, доколкото е депозирана от  
надлежна страна и в преклузивния срок по чл. 538, ал.1 ГПК. Разгледана по

същество, същата е неоснователна. Съображенията на съда в тази насока са следните:

След като се запозна с жалбата и прецени събраните по делото доказателства, съдът прима за установено от фактическа страна следното:

Пред службата по вписване е депозирана молба с вх. пореден № 2456 от 7.09.2022г. от нотариус С. П., вписан под № 197 в регистъра на Нотариалната камара с район на действие Районен съд гр. С., за вписване на Нотариален акт № 26, том III, рег. № 1358, дело 409 от 7.09.2022г.

Съдията по вписванията е счел, че към представения за вписване нотариален акт не са приложени скици или скици-проекти на сградите, издадени от АГКК, или нотариално заверени преписи от такива, предмет на нотариалния акт, като описанията на същите не отговарят на изискването на закона да са извършени съобразно данните по чл. 60, т.1-7 от ЗКИР. Освен това е посочено, че описанията на сградите не кореспондират с посочените такива в удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, с изх. № 5106004421/ 29.07.2022г.

На това основание е отказал вписване на Нотариален акт № 26, том III, рег. № 1358, дело 409 от 7.09.2022г. на нотариус С. П., вписан под №197 в регистъра на Нотариалната камара, депозиран за вписване с вх. пореден № 2456 от 7.09.2022г.

При така установеното от фактическа страна, БлОС прави следните правни изводи:

Съгласно чл.4, б.,,а“ от Правилника за вписванията подлежат на вписване всички актове, с които се прехвърля правото на собственост /продажба, дарение, замяна, даване вместо изпълнение, отчуждаване срещу задължение за гледане и хранене и др./ или с които се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право /право на ползване, собственост върху постройка и др./ върху недвижими имоти, както и актове, с които се признават такива права /констативни нотариални актове, актове, които имат силата на констативни нотариални актове, актовете за държавна собственост, актовете за общинска собственост и други, изрично предвидени в закон/, т.е. безспорно приложеният нотариален акт е от категорията актове, подлежащи на вписване.

Съгласно чл. 6, ал. 1, б. "в" ПВ, подлежащите на вписване актове трябва да съдържат 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.

В ал. 3 от същия член е предвидено, че 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. В чл. 60, т. 1 - 7 от ЗКИМ е предвидено, че в част "А" на партидата 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.

Задължение на Съдията по вписванията е да следи дали актът, чието вписване се иска, отговаря на изискванията на чл. 6 от ПВ.

Основната цел на вписването е осигуряване на публичност и противопоставимост, като с оглед на тази цел, 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, тъй като 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 пресъдено нещо.

По този въпрос ВКС се е произнесъл в т. 6 на Тълкувателно решение № 7/25.04.2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, като е указано, че 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 за вписванията.

В конкретния случай няма спор, че представеният за вписване акт – нотариален акт, подлежи на вписване, съгласно чл. 4 б. "а" от ПВ. Същият акт отговаря на изискването за форма, доколкото е подписан и съдържащото се в него удостоверяване е извършено по изискуемия се нотариален ред. Представеният за вписване нотариален притежава предвиденото в ПВ съдържание, посредством нужната идентификация на страните и на имотите, като първите са индивидуализирани, съгласно чл. 6, ал. 1 б. "а" от Правилника, , а имотите – съгласно чл. 6, ал. 1 б. "в" от същия. Дължимата държавна такса е била заплатена.

Съгласно чл. 6, ал. 3 от ПВ, молителят е имал задължението да представи към акта скици-копия от кадастралната карта и на сградите, описани и находящи се в недвижимия имот, за който има одобрена КККР. Доколкото недвижимият имот, предмет на акта, чието вписване се иска, се намира в район с одобрена кадастрална карта, то непредставянето на скица-копие от КК представлява законово основание съдията по вписванията да постанови отказ за вписване на акта – в този смисъл е и Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. по тълк. дело № 8/2012 г. на ОСГТК на ВКС.

Компетентността на съдията по вписванията е нормативно установена в Закона за съдебната власт и чл. 32а от ПВп. Съобразно чл. 280 от 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, установяващи допустимостта и основателността на искането /в т. 1 на вече посоченото ТР е прието, че съдията по вписванията не може да дава указания за поправяне на нередовности в производството по вписване/. Когато към подлежащ на вписване акт, законът изисква да се приложи скица-копие от кадастралната карта, с оглед точната индивидуализацията на имота към момента на извършване на сделката и такава не е приложена, то е налице непълнота на заявлението за вписване, която нито съдията по вписвания, нито съдът може да отстрани.

Изложеното налага извод, че постановеният от съдията по вписванията отказ за вписване е правилен, поради което следва да бъде потвърден.

Воден от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Определение от 07.09.2022 г., постановено от Съдия по вписванията при Служба по вписванията при РС - С., с което е отказано вписването на на Нотариален акт № 26, том III, рег. № 1358, дело 409 от 7.09.2022г. на нотариус С. П., вписан под №197 в регистъра на Нотариалната камара, депозиран за вписване с вх. пореден № 2456 от 7.09.2022г.

Определението подлежи на обжалване пред ВКС с частна жалба в едноседмичен срок, считано от датата на връчването му.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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