

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 39

гр. София, 17.01.2022 г.

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на седемнадесети януари през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Ваня Н. Иванова

като разгледа докладваното от Ивайло П. Георгиев Въззивно частно
гражданско дело № 20211800500859 по описа за 2021 година

Производството е по чл. 274, ал. 1, т. 2 от ГПК, вр. чл. 32а от
Правилника за вписванията.

Образувано е по частна жалба на В.Ш. срещу определение от
02.12.2021г. на съдия по вписванията при Районен съд – гр. Ихтиман, с което
е отказано вписване на нотариален акт № 19/02.12.2021г., т. IV, рег. № 5138,
дело № 570/2021г. на нотариус Румен Генов, за собственост на недвижим
имот с идентификатор 22006.178.31.

С оглед удостоверената дата на уведомяване на молителката за отказа,
(07.12.2021г.), съдът намира, че подадената на 14.12.2021г. жалба е в срок.
Същата изхожда от надлежна страна и е насочена срещу подлежащ на
обжалване акт, поради което е процесуално допустима. Внесена е и
дължимата държавна такса.

По съществото на правния спор, съдът намира следното:

От приложените по делото копия от документи се установява, че, с
писмена молба вх. № 3419/02.12.2021г. по чл. 8, ал. 1, вр. чл. 4, буква „а“ от
Правилника за вписванията, нотариус Румен Генов е поискал вписване на
нотариален акт № 19/02.12.2021г., т. IV, рег. № 5138, дело № 570/2021г.

Видно от съдържанието на нотариалния акт, същият е издаден по реда
на чл. 587, ал. 1 от ГПК за признаване правото на собственост на В. СЛ. Ш.,
С.Г.К. и Л.Г.К. върху недвижим имот с идентификатор 22006.178.31, находящ
се извън строителните граници на влезлия в сила план на новообразуваните
имоти, с площ от 4504 кв.м. и начин на трайно ползване – ниско застрояване
до 10м.

Освен нотариалния акт, към преписката са приложени и преводно
нареждане за внесена такса за вписването в размер на 10 лв., скица на имота,
издадена от общ. Д.Б., Заповед № РД-15-184/09.10.2003г. за възстановяване
правото на собственост, както и удостоверение № 117/02.12.2021г. от
Дирекция РРСП към общ. Д.Б. за това, че за земите, попадащи в § 4 в
землището на гр. Д.Б. няма одобрена и влязла в сила кадастрална карта.

При тези данни, с обжалваното в настоящото производство определение от 02.12.2021г. съдията по вписванията при Районен съд – гр. Ихтиман е отказал поисканото вписване. Изложил е мотиви, че представеният за вписване акт не отговаря на изискванията на чл. 6, ал. 1, буква „в“ от ПВ, както и че към заявлението не е представена кадастрална скица (извадка от кадастралната карта) за имота, каквато в случая се изисква съгласно чл. 6, ал. 3 от ПВ, вр. чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР, тъй като със Заповед № РД-18-69 от 13.07.2016г. изпълнителния директор на АГКК за частта от землището на гр. Д.Б., която е разположена извън строителните граници на гр. Д.Б., са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри. Развил е съображения относно незабавния характер на производството по вписване, както и относно доказателствената сила на документите в производството по вписване. Изразил е съмнение, дали представеното удостоверение за данъчна оценка отговаря на изискванията на чл. 264, ал. 1 от ДОПК, доколкото в него идентификаторът на имота е различен от посочения в нотариалния акт.

В подадената срещу определението частна жалба, по която е образувано настоящото производство, се оспорва извода на съдията по вписванията за неспазване на изискванията на чл. 6, ал. 1, буква „в“ от ПВ. Излагат се и съображения срещу необходимостта от представяне на кадастрална скица на имота. Жалбоподателката твърди, че, съобразно изискванията на нотариуса, е осигурила всички необходими документи. Позовава се на удостоверението от общ. Д.Б., съгласно което за района, в който се намира имотът, няма кадастрална карта. Счита, че в кадастралната карта се отразяват само границите на територията с одобрен план на новообразуваните имоти, като помощният план за тези имоти се съхранява отделно от кадастралната карта. Прави извод, че съответните имоти имат елементи на кадастрално обозначаване, но не попадат в кадастъра, поради което за тях не се издават кадастрални скици. Черпи аргументи от начина на изработване и съдържанието на плана на новообразуваните имоти. Изразява становище и във връзка с удостоверението за данъчна оценка. Моли съда да отмени определението за отказ от 02.12.2021г. на съдия по вписванията при РС - гр. Ихтиман и да постанови вписването на процесния нотариален акт.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира, че частната жалба е основателна, а обжалваното определение следва да се отмени, поради следните съображения.

Неоснователен е аргументът на съдията по вписванията, че имотът не бил описан с всички необходими данни по чл. 6, ал. 1, буква „в“ от ПВ, а именно - вида, местонахождението, номера на имота, площта и/или застроената площ и границите. Видно от текста на нотариалния акт, тези обстоятелства са посочени изрично, с изключение на общината, но в конкретния казус този недостатък е несъществен, тъй като необходимата информация може да бъде извлечена от останалите данни в акта.

Неоснователен е и аргументът, че в случая за имота е следвало да бъде представена скица- копие от кадастралната карта. Наистина, в нотариалния акт имотът е описан като такъв извън строителните граници, а, същевременно, в резултат от служебна справка в интернет- сайта на АГКК се установява, че за територията извън строителните граници на гр. Д.Б., общ. Д.Б. има одобрени с влязла в сила заповед кадастрална карта и регистри. Така посоченото разположение на имота, обаче, е спорно, доколкото от друга страна в същия нотариален акт се сочи, че начинът на трайно ползване на

имота е „ниско застрояване до 10м.“, което предполага попадането му в строителните граници на населено място или на селищно образувание по § 4, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ. При това, по делото няма данни, дали са били налице предпоставките за създаване на такова селищно образувание, нито дали за него има одобрен околоръстен полигон по § 4, ал. 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, респ. за обхвата на последния. Поради това не е изключено, процесният имот да попада в строителните граници на гр. Д.Б. или на селищно образувание по § 4, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, т.е. в територия, за която няма одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри. Още повече, че такъв смисъл е и изричното удостоверение от общ. Д.Б.. Същото е официален удостоверителен документ, поради което и на основание чл. 179, ал. 1 от ГПК се ползва с материална доказателствена сила за отразените в него обстоятелства. Поради това и доколкото останалите данни са противоречиви, несигурни и непълни, именно то е решаващото доказателство, въз основа на което да се преценява наличието или липсата на кадастрална карта и кадастрални регистри за съответната територия, а всички други доказателства, в случай на съмнение, следва да се тълкуват и ценят във връзка с него.

С оглед гореизложеното, съдът намира, че за територията, в която се намира процесният имот, няма одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри.

Следователно, не може да се очаква и няма основание да се изисква, към представения за вписване акт да се прилага скица, скица-проект, схема или схема-проект, издадени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или нотариално удостоверени преписи от такива, съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 3, изречение второ от ПВ. Съответно, липсата на такъв документ не е пречка пред вписването на представения за вписване акт.

Сред доказателствата по делото не се открива данъчна оценка на процесния имот, поради което съдът е възпрепятстван да провери, дали същата страда от посочените от съдията по вписванията пороци, респ. дали те съставляват достатъчно основание за постановения отказ.

По тези съображения съдът намира, че обжалваното определение е неправилно и следва да бъде отменено.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение от 02.12.2021г. на съдия по вписванията при Районен съд – гр. Ихтиман, постановено по молба с вх. № 3419/02.12.2021г., с което е отказано вписване на нотариален акт № 19/02.12.2021г., т. IV, рег. № 5138, дело № 570/2021г. на нотариус Румен Генов, за собственост на недвижим имот с идентификатор 22006.178.31.

ВРЪЩА делото на съдията по вписвания при РС- Ихтиман за вписване на нотариален акт № 19/02.12.2021г., т. IV, рег. № 5138, дело № 570/2021г. на нотариус Румен Генов, за собственост на недвижим имот с идентификатор 22006.178.31.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____