

# РЕШЕНИЕ

№ 7081

гр. София, 24.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 01.11.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **5505** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на И. Г. Б. срещу заличаването му като носител на вещно право върху имот с идентификатор 00357.5354.1045 в данните на кадастралния регистър на недвижимите имоти, което е обективирано в писмо изх. № 20-28322 от 28.04.2021 г. на началника на Служба по геодезия и картография и кадастър – [населено място].

В жалбата се излагат доводи, че жалбоподателят е съсобственик на горепосочения имот, за което притежава необходимите документи. Посоченото не било съобразено от административния орган, с което незаконосъобразно е заличен като носител на вещно право върху имота в кадастралния регистър.

Ответната страна - началникът на СГКК – [населено място], чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни Е. Д. Г. и Б. В. Г. считат за неоснователна жалбата.

Административен съд София - град, след като прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Не се спори за подадено заявление вх. № 01-95927 от 22.02.2021 г. на И. Г. Б., с което от СГКК – [населено място] е поискано изменение на кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ) по отношение на данни за собственик на поземлен имот с идентификатор 00357.5354.1045.

Не се спори, че към заявлението е приложен нотариален акт № 142 от 16.11.2007 г. по описа на Службата по вписванията, от който е видно, че Г. Б. Г. е дарил на И. Г. Б. 25/57 ид. ч. от 570/800 ид. ч. от дворно място, представляващо УПИ Х – 667 от кв. 144 по плана на [населено място],[жк], ведно с едноетажна паянтова сграда със застроена площ от 24 кв. м.

Не се спори, че на основание чл. 53, ал. 2 ЗКИР административният орган е извършил вписване в КРНИ, отнасящо се в това, че И. Г. Б. е съсобственик на поземлен имот с идентификатор 00357.5354.1045. Прието е още, че за имота са налични документи за собственост на други лица, като техните данни са били вече вписани в КРНИ.

По реда на чл. 53, ал. 3 ЗКИР е изпратено съобщение изх. № 24-7011 от 10.03.2021г. до Е. Д. Г., с които е информиран за вписаните промени в КРНИ по повод заявлението на И. Г. Б.. В съобщението е отразено още, че след изменението на КРНИ за поземлен имот с идентификатор 00357.5354.1045 са вписани данни за собственици, както следва: 1. Е. Д. Г., въз основа на документ удостоверяващ право на собственост: Протокол № 116, том Х, рег. 53916, дело 41228 от 20.08.2019 г. и нотариален акт № 81, дело 3325 от 04.02.2020 г., двата по описа на Службата по вписванията и 2. И. Г. Б., въз основа на нотариален акт № 142 от 16.11.2007 г. по описа на Службата по вписванията. Указано е на Е. Д. Г., че има възможност да защити правата си чрез предявяване на иск по общия гражданскоправен ред.

Подадено е заявление рег. № 07-7571 от 22.03.2021 г. на Е. Д. Г. и Б. В. Г., с което от СГКК – [населено място] е поискано заличаване на данните за собственост И. Г. Б. в КРНИ по отношение на поземлен имот с идентификатор 00357.5354.1045. В заявлението се изразяват доводи, че И. Б. не е придобил вещни права върху имота, за което се представят съдебен акт за одобрение на спогодба по в. гр. д. № 15289/2014 г. на СГС и нотариален акт № 81 от 04.02.2020 г. по описа на Службата по вписванията.

По преписката е приложено решение от 21.11.2006 г. по гр. д. № 2621/1990 г. на СРС, с което е допуснато извършването на съдебна делба между Е. Д. Н., Драго Г. Г. (погрешно посочено фамилно име Н.) и Б. Н. Г. на УПИ Х – 667 от кв. 144 по плана на [населено място],[жк], като са определени делбени квото от 1/3 ид. ч. за всеки от тримата (допуска се делба и за други обекти, но същите не са предмет на настоящото дело).

Посоченото решение на СРС е обжалвано, за което е образувано в. гр. д. № 15289/2014 г. на СГС. Установява се, че във въззивното производство е представено удостоверение за наследници на Б. Н. Г. (л. 120 от делото), от което се установява, че е оставил за наследник Г. Б. Г.. Установява се, че е одобрен проект за изменение на плана за регулация за УПИ IX-666 и процесния УПИ Х – 667 от кв. 144 по плана на [населено място],[жк], с което се обособяват три нови УПИ IX-341, Х – 343 и Х.-343 от кв. 144.

Видно от протокол от съдебно заседание, проведено на 14.05.2018 г., по в. гр. д. № 15289/2014 г. на СГС, е одобрена спогодба между страните по делото. От спогодбата става ясно, че Е. Д. Г., Драго Г. Н. и П. П. Н. получават дял втори, състоящ се от УПИ Х.-343 (стар УПИ Х – 667) от кв. 144, който е с идентификатор 00357.5354.1045 (със спогодбата са отредени дялове за други съделители, но същите не се отнасят за процесния имот, поради което са ирелевантни за делото). Във връзка с постигната спогодба е обезсилено решение от 21.11.2006 г. по гр. д. № 2621/1990 г. на СРС в частта, с която е допусната делба на УПИ Х – 667 от кв. 144 по плана на [населено място],[жк].

От нотариален акт № 81, дело 3325 от 04.02.2020 г. по описа на Службата по вписванията се установява, че Драго Г. и П. П. Н. възмездно прехвърлят на Е. Д. Г. притежаваните от тях S ид. ч. от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 00357.5354.1045 (номер по предходен план – 667, кв. 144, парцел X.-343).

Последвало е изпращане на писмо изх. № 20-28322 от 28.04.2021 г. на началника на СГКК– [населено място], с което жалбоподателят И. Г. Б. и заявителите Е. Д. Г. и Б. В. Г. са уведомени, че е основателно подаденото от последните двама заявление рег. № 07-7571 от 22.03.2021 г. В тази връзка е извършено изменение на данните в КРНИ по отношение на поземлен имот с идентификатор 00357.5354.1045, състоящо се в заличаване на И. Г. Б. като съсобственик. Органът е направил извод, че не са налице условията за приложение на чл. 53, ал. 2 ЗКИР.

За да достигне до този извод, органът се е позовал на тълкувателно решение № 3/2013 г. от 19.12.2013 г. по тълкувателно дело № 3 от 2013 г. по описа на ОСГК на ВКС. Счита, че приобретателят по договор, сключен по време на производството по делба, ще бъде обвързан от решението по извършването по делба, независимо от това дали е встъпил в производството, заместил е прехвърлителя или е участвал в производството чрез своя процесуален субституент, при което съсобствеността ще се счита за прекратена и по отношение на него, независимо в чий дял се падне имотът. Прието е, че И. Г. Б. е придобил идеални части от правото на собственост след образуване на производството по делба, поради което въпреки че не е участвал в делбеното производство, е обвързан от крайния съдебен акт (одобрената спогодба по по в. гр. д. № 15289/2014 г. на СГС), с който процесният имот не се пада в негов дял.

Останалите приложени писмени доказателства са неотнормими за спора, тъй като касаят други производства или имоти.

При така установените факти, Административен съд София - град достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима за разглеждане, подадена в срока по чл. 149, ал. 1 АПК, от заинтересовано лице, чиито права са засегнати от изменението на КРНИ.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Актът е издаден от компетентен административен орган, тъй като началникът на СГКК - [населено място] е компетентен да извършва изменения в КРНИ – арг. чл. 53а, вр. чл. 53 ЗКИР.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви, както и разпоредителна част.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила, които да са ограничили правото на защита на оспорващата страна. Административният орган е изяснил всички факти и обстоятелства от значение за случая.

Оспорваното заличаване в КРНИ не противоречи на материалния закон.

Съгласно чл. 30, ал. 2, т. 2 ЗКИР кадастралният регистър на недвижимите имоти - обект на кадастъра съдържа данните по чл. 61, ал. 1, т. 1 - 11 ЗКИР за собственика на

недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си. Разпоредбата на чл. 41, ал. 2 ЗКИР изисква при създаването на КККР да се съобразят данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си. Съгласно разпоредбата на чл. 51 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри (ал. 1, т. 1), непълноти или грешки (ал. 1, т. 1) и при явна фактическа грешка (ал. 1, т. 3).

Разпоредбата на чл. 53 ЗКИР предвижда, че измененията в кадастралния регистър се извършват при: 1. възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване; 2. отпадане на основанието за извършено записване, в случаите на ал. 2 на чл. 53 и чл. 41, ал. 6 ЗКИР; 3. констатиране на несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните.

В настоящия случай жалбоподателят И. Г. Б. със заявление от 22.02.2021 г. е отправил искане за вписване на данни по реда на чл. 53, ал. 2 ЗКИР, което искане е удовлетворено.

Последвало е подаване на заявление от 10.03.2022 г. на Е. Д. Г. и Б. В. Г., с което е направено искане за заличаване на данните на жалбоподателя, вписани в КРНИ, за което се представят нови документи, които до този момент не са били отразени в регистъра. Същевременно с това искане се иска записване на нови данни в регистъра (не и на кадастралната карта) - отразяване на новите документи, от които се черпят права - съдебен акт за одобрение на спогодба по в. гр. д. № 15289/2014 г. на СГС и нотариален акт № 81 от 04.02.2020 г. по описа на Службата по вписвания. Разпоредбата на чл. 53, ал. 2 ЗКИР допуска вписване на нови данни за титули на собственост, каквото искане е направено, поради което заявлението от 10.03.2022 г. на Е. Д. Г. и Б. В. Г. следва да се приеме като подадено по реда на чл. 53, ал. 2 ЗКИР.

В настоящия случай не се спори дали е налице вписване на данни за новите титули за собственост, с които се легитимират Е. Д. Г. и Б. В. Г.. Спорно е възможността за изменение на регистъра чрез заличаване на данни за вече вписан собственик (И. Г. Б.), което да е извършена на база нова преценка на представени документи по реда на чл. 53, ал. 2 ЗКИР.

Съгласно чл. 53, ал. 2 ЗКИР при наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същи имот в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи. Посочената разпоредба има за цел вписване на две категории данни – за собственика и за документите, от които се черпят вещни права върху имота. Органът трябва да установи от представените му документи налице ли са лица с конкуриращи се права (на собственост или друго вещно право), на база на формално годни от външна страна титули за собственост и именно тази преценка е предмет на последващия съдебен контрол за законосъобразност.

Разпоредбата на чл. 53, ал. 2 ЗКИР не съдържа изрично правомощие на органа за заличаване на определена категория данни, тъй като се отнася само за записване на данни. В същото време на органа не е отнета възможността да извършва нова преценка за наличието на конкуренция между вече вписани документи и такива, които впоследствие се представят. Противното би означавало да се отрече възможността за поддържане на регистъра в актуално състояние – арг. чл. 51 ЗКИР. В тази връзка е разпоредбата на чл. 53, ал. 1, т. 2 ЗКИР, която предвижда изменение на

регистъра, когато отпадне основанието за извършено записване по чл. 53, ал. 2 ЗКИР, т. е. органът проверява дали е отпаднало основание за вписаните данни, което възможно при съпоставяне с новите документи за собственост. Също така в разпоредбата на чл. 53, ал. 1, т. 1 ЗКИР е предвидено изменение на регистъра при възникване на нови нови или при промяна на данните, подлежащи на записване. За изменението на регистъра по реда на чл. 53, ал. 1 и ал. 2 ЗКИР не е необходимо да се изчака решаване на спора за материално право по съдебен ред, тъй като това е предвидено само при друга хипотеза (непълнота или грешка), регламентирана в чл. 54, ал. 2 ЗКИР. В тази връзка на основание чл. 53, ал. 1, т. 2 ЗКИР органът проверява фактите, водещи до отпадане на основанието за вписания договор за дарение, обективиран в нотариален акт № 142 от 16.11.2007 г. по описа на Службата по вписванията, от който жалбоподателят И. Б. черпи права върху имота.

Съдът намира за правилни изводите на административния орган, с които се отричат правата на жалбоподателя върху процесния имот, придобити чрез дарение, обективирано в нотариален акт № 142 от 16.11.2007 г. по описа на Службата по вписванията. Посочено не разрешава спор за собственост и не обвързва страните по делото за принадлежността на правото на собственост, а има значение за записаната информация в КРНИ, тъй като административният орган и административният съд не разрешават гражданскоправни спорове.

Правилно административният орган се е позовал на тълкувателно решение № 3/2013 г. от 19.12.2013 г. по тълкувателно дело № 3 от 2013 г. по описа на ОСГК на ВКС. В т. 3 на това тълкувателно решение се съдържат разяснения за настъпилото правоприемство (в случая прехвърляне на ид. ч. от правото на собственост) във всяка от двете фази на делбеното производство. Делбата протича в две фази и решението по всяка се ползва със сила на пресъдено нещо: в първа фаза се определя между кои лица и имоти се допуска делба, а във втора фаза се извършва реално делбата (ликвидира се съсобствеността). Възможно е с одобрена съдебна спогодба да се постигне ефекта и на двете фази, т. е. страните постигат договореност как ще се прекрати съсобствеността.

В обсъжданото тълкувателното решение е прието, че извършено разпореждане със спорното право от съсобственик (съделител) в полза на друго лице в хода на делбеното производство във фазата по допускане на делбата (първа фаза), се прилагат разпоредбите на чл. 226 ГПК, както и че лице, придобило права по силата на разпоредителна сделка по време на първата фаза на делбения процес след предявяване на иска за делба, може да замести своя праводател само със съгласието на всички съделители. Според същото тълкувателно решение след влизане в сила на решението по допускане на делбата във фазата по извършването (втора фаза) приобретателят участва чрез своя процесуален субституент (прехвърлителя), ако не изрази воля да встъпи в процеса като подпомагача страна. В мотивите на тълкувателно решение е посочено, че ако имотът не се падне в дял на лицето, придобило права, а на друг съделител, вещно правните последици от това обвързват приобретателя. Приобретателят ще бъде обвързан от решението по извършване на делбата (втора фаза) независимо от това дали е встъпил в производството, заместил е прехвърлителя или е участвал в производството чрез своя процесуален субституент. Съсобствеността ще се счита прекратена и по отношение на него, независимо в чий дял ще се падне имотът.

В настоящия случай делбеното производство е образувано по гр. д. № 2621/1990 г. на

СРС, като в хода на процеса един от съделителите Г. Б. Г. (правоприемник на починалия в хода на процеса Б. Н. Г.) е прехвърлил на жалбоподателя И. Г. Б. 25/57 ид. ч. от 570/800 ид. ч. от УПИ Х – 667 от кв. 144 по плана на [населено място] (поземлен имот с идентификатор 00357.5354.1045). Приобретателят (сега жалбоподател) И. Г. Б. независимо от това дали е встъпил в производството, заместил е прехвърлителя или е участвал в производството чрез своя процесуален субституент, е обвързан от решението по извършване на делбата (в случая одобрената съдебна спогодба има такъв характер). Процесният имот не се е паднал в дела на лицето, което му е прехвърлило ид. ч. от имота, поради което съсобствеността е прекратена и същият не собственик на посочените идеални части.

Горното налага извод, че с одобряване на съдебната спогодба е отпаднало придобивното основание по договора за дарение (нотариален акт № 142 от 16.11.2007 г. по описа на Службата по вписванията), записан в данните на КРНИ. В тази връзка са налице условията на 53, ал. 1, т. 2 ЗКИР (отпадне основанието за извършено записване по чл. 53, ал. 2 ЗКИР), водещи до изменение на регистъра чрез заличаването на И. Б. като носител на вещно право върху имот с идентификатор 00357.5354.1045.

Горното налага извод за законосъобразност на оспорваното заличаване на данни в КРНИ, поради което на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК следва да се отхвърли жалбата.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 4 АПК заинтересованите страни имат право на разноски. От приложения договор за правна помощ се установява, че двете заинтересовани страни са заплатили в брой общо сумата от 600 лева, представляваща адвокатски хонорар.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК, съдът

### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. Г. Б. срещу заличаването му като като носител на вещно право върху имот с идентификатор 00357.5354.1045 в данните на Кадастралния регистър на недвижимите имоти, което е извършено от началника на Служба по геодезия и картография и кадастър – [населено място] и допълнително обективизирано в писмо изх. № 20-28322 от 28.04.2021 г. на началника на Служба по геодезия и картография и кадастър – [населено място].

ОСЪЖДА И. Г. Б. да заплати на Е. Д. Г. и Б. В. Г. общо сумата в размер на 600 лева, представляваща направени по делото разноски за адвокатски хонорар.

Решението е постановено при участието на заинтересованите страни Е. Д. Г. и Б. В. Г.. Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република Б. в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: