

Протокол

№

гр. София, 11.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 16 състав, в публично заседание на 11.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ася Тодорова

при участието на секретаря Елица Делчева, като разгледа дело номер **11138** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

при участието на секретар Елица Делчева, разгледа административно дело № 11138 по описа за 2025 година, докладвано от председателя.

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10:00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ФН ГРУПА“ ООД – редовно призован, явява се лично управителят на дружеството А. С. А. и с адв. М. И., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КОМИСИЯ ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ – редовно призован, представлява се от юрк. Н. И., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Й. ООД – редовно призована, представлява се от адв. Ч., с пълномощно по делото.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ НАМИРА, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпили на 10.02.2026 г. писмени документи от заинтересованата страна.

ДОКЛАДВА постъпили на 23.02.2026 г. писмени документи от адв. И., процесуален представител на оспорващото дружество.

АДВ. И.: Да се приемат постъпилите по делото от заинтересованата страна писмени документи. Да се приемат представените от нас документи. Представям писмени доказателства, които моля да бъдат приети по делото.

ЮРК. И.: Да се приемат представените доказателства.

АДВ. Ч.: Да се приемат представените доказателства. Представям писмени доказателства, които моля да бъдат приети по делото. Не възразявам да се приемат и приложат по делото доказателствата, представени от адв. И. в днешното съдебно заседание.

След като изслуша становищата на страните СЪДЪТ НАМИРА, че следва да бъдат приети докладваните писмени доказателства, както и днес представените писмени доказателства от адв. И. и адв. Ч., поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА писмените доказателства, представени от заинтересованата страна по делото, постъпили в съда на 10.02.2026 г., представените от адв. И. по делото, постъпили в съда на 23.02.2026 г., както и днес представените от адв. Ч. и адв. И. писмени документи.

АДВ. И.: Представям писмо от „Агенция по вписванията“, с копие за страните по делото, касателно имотната партида на имота, с което ще установим, че собственикът на имота „В. А. МЕНИДЖМЪНТ“, който е праводател на доверителя „ФН ГРУПА“ ООД, по неговата имотна партида не е отразявано прехвърляне на процесния имот, по отношение на който се прехвърля партидата на ВиК.

УПРАВИТЕЛЯТ А.: Това писмо показва, че купувачът, който твърди, че е собственик и който се е представил за собственик пред ВиК, е вписал неправилно в имотната партида на „В. А. МЕНИДЖМЪНТ“ постановлението за възлагане, чрез което се е легитимирал като собственик на процесните имоти. Тъй като съдът по вписванията не се занимава с това да следи кой и какви заявления подава, отговорността за достоверността на съответното заявление е на съответния заявител на услугата. Тъй като в самото постановление за възлагане липсва ЕИК на продавач, длъжностното лице е вписало по партидата на имота сделка, а не по партида на продавач, каквото е изискването на Закона за кадастъра и имотния регистър.

ЮРК. И.: Не възразявам да се приеме доказателството, но считам, че не е относимо по спора, в който се оспорва решението на комисията, която е приела, че всъщност не е компетентна да се произнесе по отношение на прехвърлянето на партидата и спорът относно конкуренцията на права относно кой е легитимен относно владението на имота. Не възразявам да се приеме, но по същество ще взема отношение в писмени бележки. Поддържам становището, че КЕВР не е компетентна, като единствено за сведение на съда представям едно решение на ВКС, в което се приема, че при публична продажба на недвижим имот при висящо наемно правоотношение договорът за наем не обвързва новия приобретател. Представям решението само за сведение като практика на съда.

АДВ. Ч.: Не възразявам да се приеме. В самото писмо изрично е посочено, че има молба за отстраняване на фактическа грешка. Тази фактическа грешка е била коригирана на 14.06.2025 г. Това по никакъв начин няма отношение към настоящия спор, ние обсъждаме едно прекратяване на преписка на КЕВР. Материалният въпрос е съвсем различен и има други дела, които са в тази връзка, така че смятам, че няма нужда от допълнителни доказателства.

УПРАВИТЕЛЯТ А.: Моля да взема отношение относно решението, което представя КЕВР, че то е неотнормено към спора, тъй като вписването на договора за наем в Имотния регистър е направено

много преди всички други противопоставими права и всички искиви молби, които има по този спор, т.е. има решение ВКС, което ще представя за сведение на съда, което решение на ВКС касае именно противопоставимостта на вписания договор за наем на „ФН ГРУПА“ ООД. Тъй като „В. П.“ се опитаха да отпишат през „Агенция по вписвания“ договора за наем, агенцията им отказа и спорът стигна до ВКС. ВКС се произнесе по темата, че при този случай, тъй като вписването е предхождащо исковата молба по чл. 135 и самото постановление за възлагане, е противопоставимо и ако той желае да развали договора за наем, има ред, по който се разваля. Така че, считам, че този документ, който представи КЕВР е неотнормим към нашия спор, тъй като нашето вписване е предхождащо, а те представят решение, което не касае нашия спор.

ЮРК. И.: Решението, което предоставяме, е единствено за сведение като практика, а не като доказателство по делото.

СЪДЪТ НАМИРА, че следва да бъде прието днес представеното писмо от „Агенция по вписванията“. Следва да бъде приложено за сведение представеното решение от процесуалния представител на ответника, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА писмо от „Агенция по вписвания“, представено от адв. И., като по отношение на значението му за правния спор съдът ще се произнесе с крайния акт по делото.

ПРИЛАГА за сведение представено решение на ВКС от процесуалния представител на ответника.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

Предвид, че страните не правят доказателствени искания, СЪДЪТ НАМИРА делото за изяснено от фактическа страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. И.: Моля да уважите жалбата. Подробни мотиви ще изложа в писмени бележки. Считам, че отказът на КЕВР не е законосъобразен, дотолкова доколкото това е единственият регулатор в държавата, който може да контролира монополистите, какъвто е ВиК операторът. Изправени сме пред случай как един частен оператор на ВиК услуга си позволява да пререша право на собственост, а именно прехвърляйки партиди от едно лице на друго, без за това да има каквито и да е документи. От приложените доказателства по делото се установява, че доверителят ми има вписан договор за наем, който не е развален по надлежния ред. Това е основното и това сме поискали от регулатора - да направи проверка на тези факти, а той е абдикирал от своите законови правомощия, определени му от закона. Подробни мотиви ще изложа в писмени бележки, за които моля за срок.

УПРАВИТЕЛЯТ А.: Представям писмено становище. Спорът по същество е дали КЕВР е компетентен да се произнася по незаконосъобразна смяна на партидата. На мен не ми е известен друг орган, може би само прокуратурата, ако става дума за престъпление, е компетентна да се произнесе по темата за незаконосъобразна смяна на партида, тъй като „ФН ГРУПА“ ООД, не е с отпаднало правно основание за ползване. Няма такъв правен факт, който да покаже, че „ФН ГРУПА“ ООД е с отпаднало правно основание. Всички доводи на ВИК оператора са неотнормими, тъй като той се произнася какви права има трето лице, т.е. „В. П.“, а не се произнася по темата с кой правен факт „ФН ГРУПА“ ООД изгуби правното си основание за ползване. В тази връзка на

мен лично ми прави впечатление един факт, който считам, че е вътрешно противоречив - операторът твърди, че има нов собственик, т.е за оператора спор по отношение за собствеността няма. Същевременно КЕВР, за да откаже да изпълни задълженията си, твърди че има спор за собственост. Аз не мога да си обясня всъщност какво има, има или няма спор. В тази връзка смятам, че КЕВР не си изпълнява задълженията като единствен регулатор.

ЮРК. И.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и да потвърдите решението на КЕВР, като правилно и законосъобразно. След като се е запознала с исканията в жалбата, както и становището на ВиК оператора, комисията е приела, че не е компетентна да разреши повдигнатия пред нея спор като е изложила подробни съображения в мотивите на своя административен акт. От събраните доказателства в проведеното съдебно производство, както и от твърденията на жалбоподателя, считам че безспорно се установява, че е налице гражданско-правен спор между жалбоподателя в настоящото производство и „В. П.“, а именно е налице спор относно владението на имотите, за които се твърди, че е прехвърлена партидата. Както и е налице друг гражданско-правен спор между жалбоподателя в настоящото производство и ВиК оператора във връзка с прехвърлената партида, за което и жалбоподателят претендира обезщетение. В тази връзка и в допълнение към мотивите, изложени в акта, от събраните в настоящото производство доказателства безспорно се установява, че е налице гражданско-правен спор, решаването на който е извън правомощията както на КЕВР, така считам, че и на административния съд. Моля за срок за писмени бележки. Относно твърдението на страната, че не е налице спор за собственост, от представените иски молби е видно, че е налице такъв спор, поради което считам твърденията за несъстоятелни. Моля в полза на КЕВР да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в минимален размер.

АДВ. Ч.: Категорично считам, че става въпрос за материално-правен спор и КЕВР не са компетентни да се произнесат по него. Доверителят ми е изпълнил всички свои задължения в съответствие с приложимите нормативни актове и общите условия. След представяне на вписване в „Агенция по вписвания“ на акт за собственост на новия титуляр, доверителят ми не е бил длъжен само на база спор с предходен наемател да не променя партидата, напротив доверителят ми би бил в неизпълнение на своите задължения, ако, след представен акт за собственост, не смени партидата. Така е съгласно наредбата и съгласно общите условия, които сме цитирали в становището по делото. Никъде в нормативната база, а и с оглед правомощията на ВиК оператора не е предвидено по никакъв начин задължение той да изследва собствеността правно, напротив той се ръководи от представените документи. Такъв е бил и конкретният случай, спорът по който е материално-правен и следва да бъде решен между наемателя и новия собственик, а не следва да бъде решаван с ВиК оператора или с КЕВР. Това не са правораздавателни органи, а административни такива и по никакъв начин не могат да се произнасят по материално-правен спор, касаещ право на собственост. Смятам, че следва да оставите без уважение жалбата и с оглед представените документи при изпълномощаването моля да ни бъдат присъдени разноски за минимален адвокатски хонорар по дело без материален интерес. Моля за срок за писмени бележки и за вземане отношение по представеното писмо от „Агенция по вписвания“.

СЪДЪТ ОПРЕДЕЛИ 10-дни за представяне на писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ в срок.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:25 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: