

# РЕШЕНИЕ

№ 5403

гр. София, 17.09.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 14.05.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **8454** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на [фирма], представлявано от И. П. И. срещу Мълчалив отказ на началника на СГКК-С., постановен по преписка вх. № 01-275988/24.06.2019г. Жалбоподателят твърди, че отказът е немотивиран и противоречи на материалния закон, защото кадастралният регистър трябва да съдържа актуални данни за правото на собственост и другите вещни права върху имота, което в случая не е така. В кадастралния регистър за ПИ № 68134.2045.2730.9 трябвало да бъде вписан действителния собственик, който е [фирма]. Моли актът да бъде отменен, а преписката върната на ответника със задължителни указания да отрази настъпилите промени в кадастралния регистър. Заявена е и претенция за присъждане на направените в процеса разноски, които съгласно приложен списък възлизат в размер на сумата от 500.00 лева.

Ответникът- началника на СГКК- С., в хода на висящността на процеса се представлява от юрк. Ц. А., която оспорва жалбата. Посочва, че в кадастралния регистър се вписват документите, удостоверяващи вещни права и собствениците им. По отношение на сграда с идентификатор № 68134.2045.2730.9 е отразен правилно нотариален акт №184, том CLXI рег. № 71108, дело № 51187/26.10.2017г. на Службата по вписванията и собственика [фирма]. Представеното удостоверение от Агенцията по вписванията, Търговски регистър по партидата на дружеството [фирма] не представлява акт по чл.112 от ЗС, в него липсва описание на имота, поради което не

подлежи на вписване в кадастралния регистър. Направено е искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, както и възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е било образувано по повод подадено заявление вх. № 01-275988/24.06.2019г. на [фирма] с искане за нанасяне на промени в кадастралния регистър за обект- сграда с идентификатор № 68134.2045.2730.9, находяща се в [населено място], район „В.“, местност „М. долина“ със застроена площ от 154 кв.м. Искането е основано на обстоятелството, че е настъпила промяна в наименованието на дружеството, което е собственик на този имот.

Видно от скица № 15-642123/16.07.2019г., съобразно одобрената със заповед № РД-18-3/11.01.2011г. КК, сграда с идентификатор № 68134.2045.2730.9 с площ от 154 кв.м. е разположена в ПИ с идентификатор № 68134.2045.2730, като в кадастралния регистър като нейн собственик е вписан [фирма].

Видно от нотариален акт № 175, том VI, рег. № 10191, дело № 845/2017г. на нотариус М. Н. / нотариален акт № 184, том CLXI рег. № 71108, дело № 51187/26.10.2017г. на Службата по вписванията/ по силата на договор за покупко-продажба от 26.10.2017г., [фирма] е придобило правото на собственост върху сграда с идентификатор № 68134.2045.2730.9, находяща се в [населено място], район „В.“, местност „М. долина“ със застроена площ от 154 кв.м., брой етажи- 2, предназначение- жилищна сграда еднофамилна.

Представено е удостоверение № 20180917160152/17.09.2018г. от Агенция по вписванията, видно от което в търговския регистър по партидата на [фирма] в част „Вписани обстоятелства“, раздел „Преобразуване“ е вписано вливане на [фирма] в [фирма].

Във връзка с така депозираното заявление в 14 дневен срок, считано от получаването му не е последвало постановяване на индивидуален административен акт от началника на СГКК- С..

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обуславя следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, защото е депозирана в законоустановения за това срок по чл.149 ал.2 от АПК и от лице, което има правен интерес от оспорването, доколкото процесният отказ е постановен по подадено искане от [фирма], представлявано от И. П. И. и пряко засяга негови материални права.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно разпоредбите на чл. 2 и чл. 4 ЗКИР кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България, като обхваща и данни относно правото на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти. Местоположението и границите на имотите се нанасят в кадастралната карта, а данните за собственост и вещните права се отразяват в кадастралните регистри. Кадастърът се създава и поддържа в актуално състояние от АГКК.

Съдържанието на КР е регламентирано в чл. 30, ал. 2 ЗКИР и съгласно т. 2 включва

данни по чл. 61, ал. 1, т. 1 - т. 11 за собственика на недвижимия имот и за акта, от който последният черпи правото си.

Измененията в КР на недвижимите имоти се извършват при наличие на някое от основанията, предвидени в чл.53 ал.1, т.1-т.3 ЗКИР: а./ възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване; б./ отпадане на основанието за извършено записване, в случаите на ал. 2 и чл. 41, ал. 6 или в./ констатиране на несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните. Съгласно изричната норма на ал. 2 на чл.53 ЗКИР при наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същ имот в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи. В случаите по чл.53 ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват без издаване на заповед /чл. 53а, ал. 1 ЗКИР/.

Началникът на СГКК- С. действа единствено и само като регистриращ орган, в условията на обвързана компетентност и няма право на преценка относно подлежащите на вписване обстоятелства. Същият няма правомощия нито да изследва валидността на представените документи, нито да извършва правен анализ на доказателствата, а единствено и само да ги отрази. Вписването в кадастралния регистър няма конститутивно действие, с него не възникват и не се погасяват вещни права по отношение на вписаните лица. Целта на закона е да се създаде връзка между кадастъра и имотния регистър, която да има оповестително /декларативно/ действие за трети лица, гарантиращо сигурност на гражданския оборот и защита на обществените отношения, свързани със собствеността. Ето защо, в кадастралния регистър се посочват всички лица, за които в книгите по вписванията има данни, както и техните документи за собственост, независимо дали са конкуриращи помежду си.

Съгласно чл.30 ал.2 т.2 от ЗКИР кадастралният регистър на недвижимите имоти - обект на кадастъра съдържа данните по чл. 61, ал. 1, т. 1 - 11 за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си.

Данните по чл. 61, ал. 1 от ЗКИР съдържат: индивидуализация на собственика на имота /т. 1 - т. 7/; видът на собствеността - частна или публична и режим на собствеността /т. 8 и т. 9/; актът, от който собственикът черпи правото си /т. 10/ и номерът и датата на нотариалния акт или на друг акт по чл. 112 от Закона за собствеността, подлежащ на вписване, както и датата на вписването /т. 11/.

Разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗКИР изисква при създаването на ККР да се съобразят данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си. Сред легалните източници на тези данни са посочени представените актове по чл. 38, ал. 1, т. 3 от ЗКИР и регистрите на общинската и държавната собственост.

Когато от събраните данни се установи наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същ имот, в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи- чл.53 ал.2 от ЗКИР.

В конкретния случай, към момента на одобряване на КК със заповед № РД-18-3/11.01.2011г. в кадастралния регистър за сграда с идентификатор № 68134.2045.2730.9 правилно е отразено като нейн собственик [фирма] и акта, въз основа на който черпи своите права, а именно: нотариален акт № 184, том CLXI рег. № 71108, дело № 51187/26.10.2017г. на Службата по вписванията. Актовете, въз

основа на които лицето доказва своето вещно право и които подлежат на вписване са посочени в чл.112 от ЗС.

Съгласно чл. 25 ал.6 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /ДВ, бр. 4 от 13.01.2017 г./ кадастралният регистър съдържа данните за собствениците и носителите на ограничени вещни права в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват въз основа на акта, от който черпят правата си, или въз основа на източници, които съдържат данни за акт, от който лицето черпи правата си. Данните за актовете, от които лицата черпят правата си съдържат: вида на акта - нотариален или друг акт по чл.112 от ЗС, подлежащ на вписване, включително договор за аренда, концесия или наем за срок, по-дълъг от една година.

Представеното удостоверение № 20180917160152/17.09.2018г. от Агенция по вписванията не представлява документ за собственост по чл.112 от ЗС и не подлежи на вписване в кадастралния регистър. Отразяването в кадастралния регистър на вещни права се извършва само въз основа на титул за собственост, в който е обективизирано надлежно възникнало материално право.

Не са били налице основания за изменение на данните в кадастралния регистър към дата- 24.06.2019г., тъй като няма настъпила след одобряване на КК промяна в данните за обектите на кадастра- несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ същите /чл.53 ал.1 т.3 от ЗКИР/.

За пълнота следва да се посочи, че одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл.2 ал.5 от ЗКИР оборима презумция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждаване, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-голям от тези на актовете за собственост.

По изложените съображения, съдът заключава, че подадената жалба е неоснователна и недоказана и следва да бъде отхвърлена, поради липсата на отменителните основания по чл.146 от АПК.

При този изход на спора и на основание чл.143 ал.3 от АПК в полза на ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение за осъществено процесуално представителство от юрк. Ц. А. в размер на сумата от 100.00 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 22-и състав,

## Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], представлявано от И. П. И. срещу Мълчалив отказ на началника на СГКК-С., постановен по преписка вх. № 01-275988/24.06.2019г.

ОСЪЖДА [фирма], представлявано от И. П. И., ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място],[жк], [жилищен адрес] партер да заплати на Агенция по

геодезия, картография и кадастър с адрес: [населено място],[жк], [улица] сумата от 100.00 /сто/ лева на основание чл.143 ал.3 от АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВАС на РБ с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщението до страните за неговото постановяване.

Съдия: