

# РЕШЕНИЕ

№ 755

гр. София, 10.02.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,**  
в публично заседание на 12.12.2018 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Кристина Григорова и при участието на прокурора Стоян Димитров, като разгледа дело номер **8525** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.203 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/, във връзка с чл.128, ал.1, т.5 от АПК и чл.1, ал.1 от Закона за отговорността на държавата за вреди /ЗОДОВ/.

Производството е повторно такова на настоящата инстанция, след постановяване на Решение № 10391 / 03.08.2018 г. на Върховен административен съд, III отд. по ад. № 13308 / 2017 г., с което е отменено Решение № 5698 / 12.10.2017 г. на Административен съд София – град по ад. № 10841 / 2016 г. и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав с указания, които настоящият състав съобразява.

Делото е образувано е по искова молба на Й. К. А. и В. Г. А., и двамата от [населено място] против Агенция по вписванията, с която се претендира обезщетение за причинени имуществени вреди в общ размер на 50 000 / петдесет хиляди/ лева / или по 25 000 лева за всеки от ищите/, както и законната лихва върху сумата от датата на завеждане на иска до окончателното ѝ изплащане, които вреди ищите сочат като са причинени от незаконосъобразни действия и бездействия на длъжностни лица /служители/ на ответната агенция.

Ищите Й. К. А. и В. Г. А., представлявани от адв. К., в исковата молба, както и в молби – уточнения от 11.12.2014 г. и от 03.07.2015 г., ищите твърдят, че вредите са настъпили в резултат на незаконосъобразни действия на длъжностни лица на

ответника, довели до допуснато вписване на покупко – продажба с нотариален акт № 92 от 19.06.2009 г., с който са им прехвърлени недвижими имоти от несобственик, изразяващи се в създаването на две различни имотни партии за едни и същи имоти, за периода 21.04.2009 г. до 19.06.2009 г., като е посочено и следното:

В издадените удостоверения за вписванията, отбелязванията и заличаванията за имот от 11.05.2009г. за процесните имоти, изготвени от А. В., не са отразени всички направени вписвания по помощните партии на имотите от момента на учредяването на правото на строеж, вписано в книгите за вписванията на 01.01.2008г. и по партидите на лицата, които са били собственици на имотите. За имотите, при вписването на документи, подлежащи на вписване съответният служител, който е нанесъл данните в електронния регистър, воден от Агенция по вписванията, при вписването на нотариален акт за покупко-продажба с вх.рег.№ 1128 на 21.04.2009г. от дв.вх.рег. вместо да нанесе във вече образуваните на 05.12.2008г. помощни партии 15421 /Гараж 1/, 15420 /ап.101/, 15423 /ап.106/ е образувал нови записи на помощните партии, както следва: 18308, 18303 и 18345. Справката за имотите в удостоверенията от 11.05.2009г. е направена от А. В. само по партидата на праводателя на ищците в нарушение на разпоредбите на чл.39 от Правилника за вписванията, действащи към момента на изготвяне на справката, въпреки разпоредбите на чл.47, ал.2 от ПВ, съгласно които, за да се поиска удостоверение за имот се посочва настоящият собственик и неговият праводател, което е грубо нарушение на установените в Правилника за вписвания правила за изготвяне на справки за имоти. Ако служителят на Агенцията по вписвания - Служба по вписванията гр.Б. - А. В., беше направила справката за имота по партидите на всички лица, които са били собственици от датата на учредяване на правото на строеж към момента на извършване на покупката на имотите от ищците, щеше да бъде отразено направеното вписване, с което И. А. С. се е разпоредил с процесните имоти като ги е продал на М. И. Начева, и че съобразно поредността на вписването собственик на процесните имоти е М. И. Начева, а не посочения в заявленията С. К. А., с което си действие въпросната служителка е въвела в заблуждение ищците, понеже ако те знаели, че С. К. А. не е собственик на процесните имоти нямало да ги закупят. Ако служителят, който е направил вписването на нотариалния акт за покупко-продажба с вх.рег.№ 1128 на 21.04.2009г. от дв.вх.рег. не беше направил втори партии на процесните имоти на служителката А. В., която впоследствие е изготвяла удостоверенията за процесните имоти, щеше да й направи впечатление, че за същите посоченият в заявлението като праводател вече се е разпоредил с недвижимите имоти, като първо е продал правото на строеж за изграждането им на М. И. Начева на 05.12.2008 г., а след това е продал вече изградени същите недвижими имоти на праводателя на ищците С. К. А. на 21.04.2009 г. Поради горното се е стигнало до вписването на договор за продажба, по силата на който ищците са закупили имотите от несобственик, като са претърпели посочените по-горе имуществени вреди в размер на стойността им по договора за покупко-продажба.

Сочи се, че нанасяне на данните и образуването на партии за имоти и лица е техническа дейност, която се извършва от служителите на Агенцията и тя е органът, който отговаря за допуснатите неточности в издаваните удостоверения, като изрично основание за такава отговорност е посочено в разпоредбата на чл.49 от Правилника за вписванията.

По изложените съображения, ищците искат ответника да бъде осъден да заплати

претендираното обезщетение в поискания размер, както и да понесе разноските за съдебното производство по представен списък.

При повторното разглеждане на делото пред настоящия състав на съда, ищците, чрез адв. К. представя писмени съображения, в които поддържа така предявените искиви претенции.

Ответникът по иска Агенцията по вписванията, чрез процесуален представител юрк. П. и юрк. Г., в представен отговор на исковата молба изразява становище на първо място, че искът е недопустим, тъй като е насочен срещу ненадлежен ответник, с мотив, че вписванията, отбелязванията и заличаванията се извършват след произнасяне от съдия по вписванията, а съдиите по вписванията не са служители на Агенцията по вписванията, а на Министерство на правосъдието. Твърди се, че действията по издаване на удостоверение за вписвания, отбелязванията или заличаванията по книгите за определени недвижими имоти сочат, че не могат да бъдат основание за ангажиране на отговорността на държавата по реда на чл. 1, ал. 1 ЗОДОВ, т.к. не съдържат властническо волеизявление, с което се осъществява държавно управление, т. е. в случая не е налице извършване на административна дейност. Оспорват изцяло предявения иск поради изтичане на предвидената в чл. 110, вр. с чл. 114, ал. 3 от ЗЗД петгодишна давност. Отделно от изложеното се аргументират, че служителите на Агенция по вписванията нямат задължението да установяват правото на собственост, както и да изследват същата. Молят исковите претенции да бъдат отхвърлени.

При повторното разглеждане на делото пред настоящия състав на съда, ответникът, редовно уведомен, не изпраща представител.

Представителят на Софийска градска прокуратура счита, че исковата претенция следва да се отхвърли.

Исковата молба е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Искът с правно основание чл. 1, ал.1 от ЗОДОВ е предявен от надлежна страна, против юридическото лице, в чиято структура се намират длъжностните лица, твърдят се незаконосъобразни действия/бездействия на администрацията – лица от Агенция по вписванията с район на действие Районен съд – Благоевград, поради което и на основание чл. 204, ал.1 и чл. 205 от АПК е процесуално допустим, като въпросът за процедуралната допустимост на исковите претенции е решен със задължително за съда Определение № 458 от 15.01.2016 г. по адм. дело № 12902 / 2015 г. на ВАС.

Разгледана по същество, съдът счита, че исковата молба е НЕОСНОВАТЕЛНА по изложените съображения:

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като събра и обсъди всички представените по делото доказателства в тяхната съвкупност, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА СТРАНА следното:

На 19.06.2009 г. ищците В. Г. А. и Й. К. А. закупили от лицата С. К. А. и М. С. А. апартамент №101 (с идентификатор № 04279.629.104.1.1), апартамент №106 (с идентификатор № 04279.629.104.1.6) и гараж (с идентификатор №04279.629.104.1.25) в жилищната сграда на [улица], [населено място], срещу заплащане на продажна цена в размер на 50 000 лв., като нотариалният акт за сделката бил вписан същия ден в Службата по вписванията при Районен съд – Благоевград – вх. рег. № 2015 от 19.06.2009 г., Акт № 106, том VII дело № 1311 / 2009 г.

Впоследствие било установено, че по този начин ищците са договаряли с несобственик и, съответно, не са придобили правото на собственост, тъй като преди

това - на 05.12.2008 г., праводателят на продавачите И. А. С. е продал на М. И. Начева правото на строеж за изграждане на посочените обекти. По този начин С. К. А., на когото И. С. е прехвърлил имотите на 21.04.2009 г., не е могъл да придобие собствеността върху тях, поради това вещно-прехвърлителният ефект не е настъпил и в полза на ищците.

С Нотариален акт № 134 от 23.04.2004 г. /том I / НД №132/, вписан с №9, том II, дело №1065/2008 г. в Служба по вписвания Б., съсобствениците на имот с идентификатор № 04279.629.104, между които и И. А. С. учредяват взаимно право на строеж, като всеки от тях запазва за себе си правото на строеж върху определени обекти по одобрения с разрешение за строеж от 17.04.2008 г. самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

На 05.12.2008 г. И. А. С. е продал правото на строеж на дъщеря си М. И. Начева с НА №128 /том III/НД №497/05.12.2008 г./, вписан с №40, том XIII, дело №15222/2008 г., върху подробно описани в нотариалния акт с квадратури, етаж на който се намират и съседни обекти обособени обекти в сградата, които ще се изградят в имот с идентификатор № 04279.629.104, а именно – апартамент № 101, апартамент № 106, мазе № 1 и гараж № 1.

Въпреки това, на 21.04.2009 г. с Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот НА № 54/21.04.2009 г., вписан под №101, том IV, дело №717/2009 г. на СВ – Б., бившият собственик И. А. С., заедно със съпругата си К. Малинова С., и чрез упълномощеното лице Б. С., негов син, отново са прехвърлили на С. К. А. същите недвижимите имоти - самостоятелни обекти в сградата, изградени по продаденото право на строеж: апартамент № 101 с идентификатор № 04279.629.104.1.1., ведно с мазе № 1; апартамент № 106 с идентификатор № 04279.629.104.1.6., както и гараж № 1 с идентификатор № 04279.629.104.1.25.

Нотариалният акт за продажба на правото на строеж от 05.12.2008 г. е съставен при нотариус регистрационен № 242 в регистъра на НК с район на действие РС – Благоевград, а нотариалните актове от 21.04.2009 г. и от 19.06.2009 г. при нотариус регистрационен № 474 в регистъра на НК с район на действие РС – Благоевград. При съставянето на вторите два нотариални акта, в т. 3, продавачите са декларирали, че към момента на подписването не са прехвърляли имота и не са упълномощавали други лица за разпореждане с него. В нотариалните актове е записано също, че ако някое от декларираните обстоятелства се окаже неистина, както и при съдебно отстраняване на купувачите от имота, продавачите дължат на купувачите връщане на всички заплатени от купувачите суми, които подлежат на принудително изпълнение по ГПК.

С Постановление от 09.09.2013 г. по пр.пр. № 2062 / 2011 г. по описа на РП-Б. е отказано образуване на досъдебно производство за престъпление по чл.209 от НК, като е приел, че не е налице измама при продажбата на 19.06.2009 г., тъй като продавачите С. и мила А. са имали съзнанието и необходимите документи на собственици на продадените на В. Г. А. и Й. К. А. имоти. В постановлението прокурорът е констатирал, че се отнася до допуснатата грешка от длъжностни лица – служители на Агенцията по вписвания, в резултат на която за всеки имот са създадени по две партиди – един път – въз основа на учреденото право на строеж за обектите и втори път – за вече изградените обекти в сградата.

С влязло в сила на 15.02.2013 г. Решение № 9076/ 16.11.2012 г. по гр.д.№ 829/12 г. на РС-Б. били отхвърлени предявените от ищците в настоящото производство - Й. К. А. и

В. Г. А. положителни установителни искове за собственост по чл.124, ал.1 ГПК против М. И. Начева и съпругът ѝ К. В. Н. за признаване правото на собственост на ищците, на основание договора за покупко - продажба от 19.06.2009 г. върху процесните недвижими имоти, като съдът е приел, че спорните обекти принадлежат на ответниците в това производство – М. Начева и К. Н., позовавайки се на това, че договорът за придобиване на право на строеж за изграждането им е бил вписан в Агенцията по вписвания преди този на ищците, които на това основание са договаряли с неособеник, като правото на строеж за съответните обекти се е трансформирало в право на собственост след изграждането им.

По делото не е спорно, че ищците платили при покупката на имотите по нотариалния акт от 19.06.2009 г. 50 000 / петдесет хиляди/ лв., които осигурили чрез договор за банков кредит от [фирма] и което е продажната цена за същите, посочена в нотариалния акт, в какъвто размер същите претендират и обезщетение за вреди, доколкото по приложената документация във връзка с изплащането на кредитите, същият е станал предварително изискуем и ищците са били осъдени да възстановят на банката предоставения им за закупуване на имотие кредит.

Видно от приложена по делото електронна справка от Агенцията по вписвания от 17.06.2014 г. извършена по персонална партида № 39456 за лицето И. А. С. са вписани всички извършени от него сделки, касаещи строителството, съответно собствеността върху обособени обекти в имот с идентификатор № 04279.629.104, представляващ имот с площ от 687 кв.м. в [населено място] на [улица], както следва: Под № 3 е описана сделката от 23.04.2008 г., с която съсобствениците на имота, между които и И. А. С. са си учредили взаимно право на строеж, като сделката е записана по имотна партида на имот с идентификатор № 04279.629.104 - № 11968.

Под № 2 в справката е посочена сделката от 05.12.2008 г., описана по-горе, с която И. А. С. е продал на дъщеря си М. И. Начева правото на строеж върху процесните два апартамента, мазе и гараж, описани по квадратура и местоположение, съответно без номер по кадастъра, каквито очевидно нямат, преди да се подстроени, като за всеки от тях са открити следните имотни партиди - № 15420, № 15421, № 15422 и № 15423.

Под № 1 в справката е посочена и сделката от 21.04.2009 г., описана по-горе, с която И. А. С., заедно със съпругата си К. Малинова С., е продал на С. К. А. същите имоти / процесните два апартамента, мазе и гараж/, вече изградени до степен груб строеж, като за тях са открити следните имотни партиди - № 18303 – за ап. 101, № 18308 – за гаража, № 18345 – за ап.106 и мазето.

Към делото, също така, са приложени две удостоверения, издадени от Службата по вписванията - [населено място] от 11.05.2009 г., които вероятно са послужили при сключването на следката от 19.06.2009 г. от ищците, и за които се твърди невярното удостоверяване, от които е видно следното:

Удостоверение изх. № 1168 / 11.05.2009 г. е издадена за имот с идентификатор № 04279.629.104.1.1. и файлова партида № 18303 за ап. № 101. Същото е издадено „по проверка за лице С. К. А.“ и в него е отразено прехвърлянето по нотариалния акт от 21.04.2009 г., където това лице е купувач. Освен за имот с идентификатор № 04279.629.104.1.1. и имотна партида № 18303 за ап. № 101, в удостоверението са отразени и другите два обособени обекта, които купувачът придобива по силата на този договор – ап. 106 с мазе и гараж, като са посочени техните имотни партиди и идентификатори по кадастъра. Удостоверението е подписано само от служителят, който го е изготвил А. В. и не е подписано от Съдия по вписванията.

Удостоверение изх. № 1167 / 11.05.2009 г. е издадена за имот с идентификатор № 04279.629.104.1.6. и файлова партида № 18345 за ап. № 106. Същото е издадено „по проверка за лице С. К. А.“ и в него е отразено прехвърлянето по нотариалния акт от 21.04.2009 г., където това лице е купувач. Освен за имот с идентификатор № 04279.629.104.1.6. и имотна партида № 18345 за ап. № 106 с мазе, в удостоверението са отразени и другите два обособени обекта, които купувачът придобива по силата на този договор – ап. 101 и гараж, като са посочени техните имотни партиди и идентификатори по кадастъра. Удостоверението е подписано и от служителят, който го е изготвил А. В., и от Съдия по вписванията К. Б..

Въз основа на така приетата фактическа обстановка, съдът прави следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Съдът счита за неоснователно направеното възражение от страна на ответника за погасяване на исковата претенция поради изтичане на предвидената в чл. 110, вр. с чл. 114, ал. 3 от ЗЗД петгодишна давност. Съгласно сочените разпоредби с петгодишна давност се погасяват всички вземания, за които законът не предвижда друг срок, а при вземания от непозволено увреждане давността започва да тече от откриването на дееца.

Сделката е сключена на 19.06.2009 г. и към този момент за ищците са настъпили сочените имуществени вреди, доколкото цената от 50 000 лева е била платена на тази дата.

С влязло в сила на 15.02.2013 г. Решение № 9076/ 16.11.2012 г. по гр.д.№ 829/12 г. на РС-Б. били отхвърлени предявените от ищите в настоящото производство - Й. К. А. и В. Г. А. положителни установителни иски за собственост по чл.124, ал.1 ГПК против М. И. Начева и съпругът й К. В. Н. за признаване правото на собственост на ищите, на основание договора за покупко - продажба от 19.06.2009 г. върху процесните недвижими имоти, като съдът е приел, че спорните обекти принадлежат на ответниците в това производство – М. Начева и К. Н..

Исковата молба, с която се иска обезщетение за вреди от Агенцията по вписванията, е първоначално подадена на 18.06.2014 г.

Следователно, не е бил изтекъл дори петгодишен срок от сключване на сделката, когато изобщо не е било установено увреждането, съответно „не е открит дееца“, а считано от влизането в сила на решението по спорът за собственост – 15.02.2013 г. е изтекла само една година.

Съгласно разпоредбата на чл. 203 АПК гражданите и юридическите лица могат да предявят иски за обезщетение за вреди, причинени им от незаконосъобразни актове, действия или бездействия на административни органи и длъжностни лица, като по препращащата норма на чл. 203 ал. 2 от АПК при празноти субсидиарно се прилагат правилата на ЗОДОВ.

Основателността на иск с правно основание чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ, съответно ангажирането на отговорността на държавата, предполага установяването на кумулативното наличие на следните предпоставки:

1. незаконосъобразен акт, отменени по съответния ред, включително нищожен или оттеглен (съгласно чл. 204, ал. 3 от АПК), или незаконосъобразно действие

или бездействие на орган или длъжностно лице, при или по повод изпълнение на административна дейност (което се установява от съда, пред което е предявен иска за обезщетение, съгласно чл. 204, ал. 4 от АПК);

2. вредоносен резултат, наличие на реална вреда, настъпила за ищеца /имуществена или неимуществена/;

3. пряка и непосредствена причинно-следствена връзка между постановения незаконосъобразен акт, незаконосъобразното действие или бездействие и настъпилия вредоносен резултат.

Съгласно чл.4 от ЗОДОВ, „Държавата дължи обезщетение за всички имуществени и неимуществени вреди, които са пряка и непосредствена последица от увреждането, независимо от това, дали са причинени виновно от длъжностното лице”. В този смисъл, тъй като имуществената отговорност по този закон е обективна, безвиновна, вината не е елемент от фактическия състав на отговорността.

Искът се предявява срещу органите, от чиито незаконни действия и бездействие са причинени вредите / чл.7 от ЗОДОВ/. В този смисъл ответникът е надлежно определен, а именно – Комисията за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси, от чието незаконосъобразно решение се претендира възникването на вредите.

При липса на който и да е от елементите на описания по-горе фактически състав не може да се реализира отговорността на държавата по посочения ред.

Съдът, като разгледа всички елементи на фактическия състав на отговорността, приема следното:

По отношение на наличието на първата предпоставка в случая се твърдят незаконосъобразни действия и бездействия на орган или длъжностно лице, при или по повод изпълнение на административна дейност.

С оглед на изложеното от ищите, следва да се приеме, че се твърдят следните обстоятелства:

Твърди се, че в резултат на незаконосъобразни действия на служители на агенцията се е стигнало до извършването на продажба, съответно вписването на такава от несобственик, като до това са довели следните действия:

- За имотите, при вписването на документи, подлежащи на вписване съответният служител, които е нанесъл данните в електронния регистър, воден от Агенция по вписванията, при вписването на нотариален акт за покупко-продажба с вх.рег.№ 1128 на 21.04.2009г. от дв.вх.рег. вместо да нанесе във вече образуваните на 05.12.2008 г. помощни партиди 15421 /Гараж 1/, 15420 /ап.101/, 15423 /ап.106/ е образувал нови записи на помощните партиди, както следва: 18308, 18303 и 18345.

- В издадените удостоверения за вписванията, отбелязванията и заличаванията за имот от 11.05.2009г. за процесните имоти, изготвени от служителя А. В., не са отразени всички направени вписвания по помощните партиди на имотите от момента на учредяването на правото на строеж, вписано в книгите за вписванията и по партидите на лицата, които са били собственици на имотите.

- Справката за имотите при издаването на удостоверенията от 11.05.2009г. е направена от служителката А. В. само по партидата на праводателя на ищците в нарушение на разпоредбите на чл.39 от Правилника за вписванията, действащи към момента на изготвяне на справката, въпреки разпоредбите на чл.47, ал.2 от ПВ, съгласно които, за да се поиска удостоверение за имот се посочва настоящият собственик и неговият праводател, което е грубо нарушение на установените в Правилника за вписванията правила за изготвяне на справки за имоти. Ако служителят на Агенцията по вписванията - Служба по вписванията гр.Б. - А. В., беше направила справката за имота по партидите на всички лица, които са били собственици от датата на учредяване на правото на строеж към момента на извършване на покупката на имотите от ищците, щеше да бъде отразено направеното вписване, с което И. А. С. се е разпоредил с процесните имоти като ги е продал на М. И. Начева, и че съобразно поредността на вписването собственик на процесните имоти е М. И. Начева, а не посочения в заявленията С. К. А., с което си действие въпросната служителка е въвела в заблуждение ищците, понеже ако те знаели, че С. К. А. не е собственик на процесните имоти нямало да ги закупят.

По отношение на твърдението за незаконосъобразно бездействие, следва да се имат предвид разпоредбите на чл.256 и чл.257 от АПК.

За да е налице незаконосъобразно бездействие, съответно следва да се установи „неизвършването на фактически действия, които административният орган е длъжен да извърши по силата на закона, подлежи на оспорване в 14-дневен срок от подаването на искане до органа за извършването му“, по смисъла на чл.256 от АПК или „бездействието на административния орган по задължение, произтичащо пряко от нормативен акт, може да се оспори безсрочно, като се прилагат съответно разпоредбите за оспорване на индивидуалните административни актове“ по смисъла на чл.257 от АПК.

Видно от изложените обстоятелства не става въпрос за незаконосъобразни бездействия, а напротив – за конкретни действия, свързани с отриването на имотни партиди по сключени сделки, съответно за извършване на справки при издаване на удостоверения за имоти, съответно удостоверяване на информацията от тези партиди – т.е. за извършването на фактически действия от страна на служители на Агенцията по вписванията, които се твърди, че са незаконосъобразни.

С оглед на така наведените в исковата молба обстоятелства, съдът съобразява следната нормативна уредба:

Съгласно глава осма „Партида на недвижим имот. Партидно дело“ от Закона за кадастъра и имотния регистър“, чл.59 и сл. от закона партидата на всеки недвижим имот се състои от следните пет части: 1. част "А" - за имота; 2. част "Б" - за собственика и за признаването и прехвърлянето на правото на собственост; 3. част "В" - за учредяването и прехвърлянето на други вещни права и за юридическите факти и обстоятелствата, подлежащи на вписване, освен тези по т. 4 и 5; 4. част "Г" - за ипотеките; 5. част "Д" - за възбраните,



като подлежащият на вписване акт се вписва в частта на партидата, за която се отнася. 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.

Съгласно чл.65, ал.1 и ал.2 от ЗКИР, партидата се води за недвижим имот, който има идентификатор, като всяка партида има самостоятелен номер.

Доколкото производството по създаване на имотен регистър по реда на глава девета от ЗКИР – чл.70 и сл. от закона все още не е факт, с новите разпоредбите на чл.65, ал.3 и ал.4 от закона е предвидено, че до влизането в сила на заповедта по чл. 73 имотна партида се води независимо дали за имота има създаден идентификатор, като до издаването на заповед по чл. 70 Агенцията по вписванията изготвя електронна партида и електронно партидно дело за централния архив по чл. 58б, ал. 1, т. 4 при всяко вписване, отбелязване или заличаване на акт по чл. 110 – 115 от Закона за собствеността, засягащ имот с идентификатор. Електронната партида се изготвя с наличните данни по вписания акт и предоставените данни за имота от Агенцията по геодезия, картография и кадастър и има значение на помощно средство за последващото изготвяне на имотните партиди по ал. 3 и по чл. 59.

Правилникът за вписвания предвижда следното:

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 /чл.6, ал.3 ПВ/.

Съгласно чл.39 оп ПВ е предвидено следното: „ (1) За да се направи справка в книгите за вписванията за един недвижим имот, преди всичко се намира в азбучния указател името на лицето, което се посочва за собственик на този имот, ако има партида, и по името на това лице се намират номерът на тома от партидната книга и страницата на неговата партида в тази книга. От партидната книга на собственика се узнава какви вписвания има за имотите, за които се иска справка, и в кои томове и под какви номера те са вписани, както и номерата на помощните партиди за имотите и съдържащото се в тях описание. (2) Справки по партидите за имотите имат само помощен характер и се правят да се установи описанието на имота.“

Съгласно чл. 47, ал.1 и ал.2, б.“а“ от ПВ е предвидено следното: „ (1) В удостоверение, което се издава за определен имот, се означават вписванията, отбелязванията и заличаванията за тежести и права или пък се удостоверява, че такива няма. (2) Заявлението за издаване на удостоверение по ал. 1 трябва да показва: а) данните, посочени в чл. 46, ал. 2, на лицата, до които се отнася справката, и на техните преки праводатели“.

Съгласно чл.49 от Правилника за вписванията, „когато се констатира

несъответствие между данните по книгите за вписване и издадените удостоверения и препис, взема се под внимание това, което е вписано в книгите, но Агенцията по вписванията отговаря за вредите, които произтичат от допуснатите неточности в тия удостоверения и преписи.“

От събраните по делото доказателства, съдът приема за доказано обстоятелството, че за едни и същи имоти са били създадени различни помощни електронни партиди – първите въз основа на учреденото и прехвърлено впоследствие право на строеж в поземлен имот с определен идентификатор по кадастъра, когато все още не съществува сградата, съответно и конкретните обекти същите нямат самостоятелни идентификатори по кадастъра, и следващите – за прехвърлянето на изградените вече имоти /представляващи самостоятелни обекти/, съответно с идентификатори по кадастъра.

По делото се установява и друго нарушение от страна на служител на Службата по вписвания – [населено място], а именно, че при изготвянето на удостоверенията от 11.05.2009 г., служителката В. не се е съобразила с разпоредбите на чл.39 и чл.47, ал.1 и ал.2, б. „а“ от Правилника за вписванията, цитирани по-горе, за реда на изготвянето на същото и неговото съдържание, като видно от същото, то е изготвено само въз основа на „проверка за лице С. К. А.“, което е изрично записано в него. Не е извършвана задължителната по цитираните разпоредби проверка и по праводател – лицето И. А. С., каквато, ако беше направена, щеше да се види и предходната сделка със същите имоти, макар и на ниво прехвърляне право на строеж, доколкото същите са достатъчно индивидуализирани, вкл. и в справката по партида на това лице.

По изложените съображения, съдът счита, са налице сочените от ищците незаконосъобразни действия от страна на служители на Агенцията, съответно за носене на имуществена отговорност от страна на Агенцията по вписвания, както следва:

- създаване на различни помощни електронни партиди за едни и същи имоти при учредяване на правото на строеж и при изграждането на същите;
- извършване на справка за изготвяне на удостоверение в нарушение на реда и съдържанието, предвидено в разпоредбите на чл.39 и чл.47, ал.1 и ал.2, б. „а“ от Правилника за вписванията, в резултат на което е издадено удостоверение, несъответстващо на данните по книгите за вписване.

Макар действително Съдията по вписванията да е лицето, което разпорежда вписвания, отбелязвания и заличавания, самата дейност по техническото нанасяне на данните за лицата и имотите, образуването на партиди и партидни дела, както и спазването на реда за изготвяне на справки, съответно удостоверявания на данни от Агенцията по вписвания, представлява техническа дейност, извършвана от служителите на Агенцията.

Разпоредбата на чл.49 от ПВ предвижда и изрично носенето на отговорност за вреди именно от Агенцията по вписвания, когато се констатира несъответствие между данните по книгите за вписване и издадените удостоверения и препис, и

когато вредите произтичат от допуснатите неточности в тия удостоверения, какъвто е процесният случай.

Следователно налице е първата от изискуемите от закона предпоставки.

По отношение на твърдените вреди съдът счита, че също така са доказани, доколкото същите не са спорни.

По делото не е спорно, че ишците са платили при покупката на имотите по нотариалния акт от 19.06.2009 г. 50 000 / петдесет хиляди/ лв., които осигурили чрез договор за банков кредит от [фирма] и което е продажната цена за същите, посочена в нотариалния акт. Не е спорно и, че са били осъдени от банката да възстановят тази сума, както и че са загубили образуваното от тях исково производство по спора за собственост с действителните собственици на имота.

Следователно, е доказано наличието на твърдяната имуществената вреда за тях в размер на цената по сделката, която са платили на неособственик, а именно в размер на 50 000 / петдесет хиляди/ лв.

По отношение на наличието на пряка и непосредствена причинно-следствена връзка между вредите и незаконосъобразното действие на служител на Агенцията съдът обаче приема следното:

Предвид разпоредбата на чл.39, ал.2 от ПВ, съгласно която при изготвянето на удостоверение и справки „справки по партидите за имотите имат само помощен характер и се правят да се установи описанието на имота“, както и с оглед неработещия още фактически имотен регистър, обстоятелството за изготвените различни помощни партиди не довело до причиняването на вредите на ишците. Поради съществуващата у нас и към момента персонална, а не реална система на вписванията / според името на носителя на правото на собственост, а не според индивидуализацията на имота/ каквато и да е справка по партида на имот не може да гарантира узнаването на всички възможни прехвърляния.

Предвид горното, съдът приема, че няма пряка и непосредствена причинно-следствена връзка между изготвянето на различни помощни електронни партиди и загубените от ишците 50 000 / петдесет хиляди/ лв., които същите са платили при сключването на сделка с неособственик.

Незаконосъобразното извършване на справка за изготвяне на удостоверение в нарушение на реда и съдържанието, предвидено в разпоредбите на чл.39 и чл.47, ал.1 и ал.2, б. „а“ от Правилника за вписванията, само въз основа на „проверка за лице С. К. А.“, което е изрично записано в него, без да се извърши задължителната по цитираните разпоредби проверка и по неговия праводател – лицето И. А. С., е довело до издаденото Удостоверение изх. № 1167 / 11.05.2009 г. за имот с идентификатор № 04279.629.104.1.6. и файлова партида № 18345 за ап. № 106, „по проверка за лице С. К. А.“, в което е отразено прехвърляното по нотариалния акт от 21.04.2009 г., където това лице е купувач и където, освен за имот с идентификатор № 04279.629.104.1.6. и имотна партида № 18345 за ап. № 106 с мазе, са отразени и другите два обособени обекта, които купувачът придобива по силата на този договор – ап. 101 и гараж,

като са посочени техните имотни партиди и идентификатори по кадастъра. Удостоверението е подписано и от служителят, който го е изготвил А. В., и от Съдия по вписванията К. Б..

Удостоверение изх. № 1168 / 11.05.2009 г. за имот с идентификатор № 04279.629.104.1.1. и файлова партида № 18303 за ап. № 101, съдът изобщо не обсъжда, доколкото същото, както е посочено по-горе, е подписано само от служителят, който го е изготвил А. В. и не е подписано от Съдия по вписванията, т.е. не е налице изобщо издадено удостоверение.

Предвид издаденото Удостоверение изх. № 1167 / 11.05.2009 г. следва да се приеме, че е налице удостоверяване за процесните имоти, предмет на прехвърлителната сделка, с което се удостоверява собствеността им само „по проверка за лице С. К. А.“, т.е. не съответства на законовите изисквания за извършване на такова удостоверяване, и съответно е непълно и не съответства на вписванията в книгите.

Това удостоверение според твърденията на ищците е послужило при сключването на сделката, по която те са били купувачи, а именно – обективизираната в описания по-горе Нотариалният акт за покупко – продажба от 19.06.2009 г., вписан същия ден в Службата по вписванията при Районен съд – Благоевград – вх. рег. № 2015 от 19.06.2009 г., Акт № 106, том VII дело № 1311 / 2009 г., по силата на който ищците в настоящото производство В. Г. А. и Й. К. А. закупили от лицата С. К. А. и М. С. А. апартамент №101 (с идентификатор № 04279.629.104.1.1), апартамент №106 (с идентификатор № 04279.629.104.1.6) и гараж (с идентификатор №04279.629.104.1.25) в жилищната сграда на [улица], [населено място], срещу заплащане на продажна цена в размер на 50 000 лв.

Съдът счита, че не е налице пряка и непосредствена причинно-следствена връзка и между неправилното удостоверяване в издаденото удостоверение от 11.05.2009 г. и причинените вреди, тъй като същите произтичат не директно от издаденото удостоверение, а от самата сделка.

За да се стигне до сключването на сделката, би трябвало както купувачите да са се убедили, че продавачите са собственици на продаваните имоти, като са се запознали с документите за собственост, които задължително са им били представени, и съответно са могли да извършат своя проверка, така и нотариусът, задължително е следвало да е извършил проверка относно собствеността на имота, което е и негово професионално задължение, изпълнението на което удостоверява изрично в нотариалния акт и за което носи уредена от закона отговорност, съответно, сключва и задължителна застраховка за тази своя професионална отговорност.

Издаденото удостоверение не е единственото обстоятелство, довело до сключването на сделката, още повече, че то изобщо не е описано в издадения нотариален акт, където нотариусът описва всички документи, които са му представени при нотариалното изповядване на сделката, поради което изобщо не е доказано твърдението, че удостоверението е послужило за сключването ѝ.

Следва да се отбележи, че при сключване на сделка на 19.06.2009 г., удостоверение от 11.05.2009 г., т.е. повече от месец преди това е напълно неактуално, и съответно ненадеждно за удостоверяване собствеността върху имота.

Като изключим обстоятелството, че буди известно съмнение самият факт, бе семейство, което е купило жилище иска да го продаде по-малко от две месеца след това, съдът счита, че при самата продажба ищците не са проявили грижа за защита на собствените си интереси. Според твърденията им те са се доверили на издадено удостоверение, което, първо, е неактуално и второ, е издадено видно от изричното отбелязване върху него само „по проверка за лице С. К. А.“ и не са извършили самостоятелна проверка и по праводателя, макар в документа за собственост, който им е бил представен – нотариалният акт от 21.04.2009г. да е описан и предходният нотариален акт от 23.04.2008 г., където са можели да установят името и ЕГН-то на праводателя И. А. С., съответно да извършат справка и по него.

И ако тази грижа не е дължима, а зависи от волята и познанията на купувачите, то грижата, която нотариусът следва да извърши, за да провери, че продавачите са собственици на продавания имот, съответно да допусне сключването на сделката е негово задължение по закон, за неизпълнението на което отговаря имуществено по реда на чл.73, ал.1 от Закона за нотариусите.

И двата нотариални акта, и при продажбата от лице, което вече е било несобственик И. А. С. от 21.04.2009 г., и при процесната продажба от 19.06.2009 г., при което лицата, закупили от несобственик са прехвърлили имотите на настоящите ищци, са съставени от един и същ нотариус Д. А., с регистрационен № 474 в регистъра на НК с район на действие РС – Благоевград.

Ако изобщо непълното удостоверение е било представено на нотариуса, което, както е посочено по-горе, изобщо не е доказано, то нотариусът задължително е следвало да отчете обстоятелствата, че то е и неактуално и издадено само по партида на лицето – купувач по процесната сделка, но не и на праводателя. На всеки нотариус е ясно, че имотният регистър у нас все още не е заработил, както и че поради това обстоятелство справки се правят само по персонални партиди – по трите имена и ЕГН на лице, а не по имотни партиди. Освен, че и предходната сделка е била сключена при същия нотариус, съответно разполага с цялата информация по нея, всеки нотариус има право на електронен достъп за извършване на справки както в служба Национална база данни „Население“ и Националния регистър за българските документи за самоличност, така и в Агенцията по вписванията, поради което е можел и е следвало да извърши справка и за вписванията по партида на праводателя на купувача, или ако не извърши електронна справка – да изиска такава от купувачите или от Агенцията по вписвания. От приложената по делото справка по партида на лицето И. А. С. е видно, че са отразени всички извършвани от него сделки, вкл. и продажбата от декември 2008 г. на правото на строеж на същите имоти,

поради което и нотариусът щеше да установи, че купувачите не са собственици. Вместо това, без да извърши дължимата проверка на собствеността, в нотариалния акт е записал, че се е уверил, че купувачите са собственици и е изповядал сделката.

Съгласно чл. 586 от ГПК, при издаването на нотариален акт, с който се прехвърля право на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот, нотариусът проверява дали преработителят е собственик на имота и дали са налице особените изисквания за извършване на сделката, а нотариусът удостоверява в акта и извършването на проверката по ал. 1, като посочва документите, удостоверяващи правото на собственост, и другите изисквания. Съгласно чл.25 от Закона за нотариусите нотариусът е длъжен да опазва правата и интересите на страните, да ги упътва, да изяснява тяхната воля и фактическото положение, да ги запознае ясно и недвусмислено с правните последици и да не допуска пропуски или бавност в работата, които биха довели до накърняване на техните права, като при всички нотариални удостоверявания във връзка с учредяване, промяна или прекратяване на права върху имот нотариусът е длъжен да направи справка в базата данни и фондовете по чл. 19, ал. 2 / право на свободен достъп в съдебните и административните служби и може да прави справки по дела и преписки, както и да иска копия, преписи и документи и да получава сведения и удостоверения с предимство/.

Предвид изложените обстоятелства и доколкото вредите за ищците са настъпили не директно от незаконосъобразните действия във връзка с изготвянето на удостоверението от 11.05.2009 г., а от самата сделка, сключена на 19.06.2009 г., то не е налице и пряка и непосредствена причинна връзка, поради което не е изпълнен третият кумулативен елемент от сложния фактически състав на отговорността за вреди по чл. 1, ал.1 от ЗОДОВ.

Възможността за търсене на имуществени вреди от продавачите при разваляне / чл.189 от ЗЗД/, съответно при съдебно отстраняване / чл.191 от ЗЗД/ е самостоятелна и последваща сключването на сделката, към който момент са причинени вредите, поради което няма отношение към причинната връзка.

С оглед неоснователността на главния иск за обезщетение за имуществени вреди се явява неоснователна и акцесорната претенция за законна лихва върху главницата.

Воден от гореизложеното, Административен съд - София град, второ отделение, 35 състав,

### **Р Е Ш И:**

**ОТХВЪРЛЯ ИСКА** на Й. К. А. и В. Г. А. против Агенция по вписванията за обезщетение за причинени имуществени вреди в общ размер на 50 000 / петдесет хиляди/ лева, ведно със законната лихва от датата на завеждане на иска до окончателното изплащане.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщението до страните за изготвянето му и получаването на препис от съдебния акт.

**СЪДИЯ:**