

РЕШЕНИЕ

№ 973

гр. София, 09.01.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 10.12.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **7130** по описа за **2024** 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 Л. И. Н. и В. И. Н. срещу действия на началника на Служба по геодезия и картография и кадастър – [населено място], свързани с изменения на кадастралната карта на [населено място], отнасящи се за поземлен имот с идентификатор 04234.697.101 по КККР на [населено място], изразяващи се в заличаването му и нанасянето на негово място на поземлени имоти с идентификатори 04234.6947.739 и 04234.6947.782 по КККР на [населено място].

В жалбата се излагат твърдения, че жалбоподателите са собственици на ПИ с идентификатор 04234.697.101 по КККР на [населено място], който е заличен и на негово място са нанесени два поземлени имоти с идентификатори 04234.6947.739 и 04234.6947.782 по КККР на [населено място]. Изразява доводи за липсата на уведомяване на жалбоподателите за образуваното производство по изменение на КККР, с което е нарушена изискването на чл. 26, ал. 1 АПК.

В писмени бележки се поддържа за липсата на предпоставки за изменение на кадастралната карта. Счита, че ПУП – ПР не е приложен по отношение на уличната регулация за ПИ с идентификатор 04234.697.101 по КККР на [населено място], тъй като не е проведено производство по отчуждаване.

Ответната страна - началникът на СГКК – [населено място], чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Развива доводи за подадено заявление за съгласуване на проект на ПУП – ПР, което съгласуване е

извършено от органа на основание чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016 г. Този проект е свързан с предвиждане на улица, за която улица част от имота на жалбоподателите е отделена с идентификатор 04234.6947.782 с площ от 78 кв.м., а останалата част е отделена с нов идентификатор 04234.6947.739. Счита, че производството по съгласуване на проект на ПУП не се съобщава на заинтересованите страни, тъй като това се развива пред друг орган. Допълнително се посочва, че за посоченото изменение на КККР не се уведомяват заинтересованите лица. Пояснява още за допуснатата техническа грешка в кадастралните регистри за имоти с идентификатори 04234.6947.739 и 04234.6947.782, тъй като „Грийнвил Дивелопмънт“ ЕООД е вписан като собственик, но същата отстранена чрез оттегляне на извършеното изменение в КРНИ и вписването на жалбоподателите като собственици на имотите, за което са уведомени.

Заинтересованите страни „Грийнвил Дивелопмънт“ ЕООД, „Анабелс резидънс естейт“ ЕООД и „Лейк вю резиденшъл парк“ ООД изразяват становище за основателност на жалбата.

След като прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, че Л. И. Н. и В. И. Н. са собственици на поземлен имот с идентификатор 04234.697.101 по КККР на [населено място], което се подкрепя и от нотариален акт № 83/19.12.2011 г. и скица № 15-624062/10.06.2021 г., издадена от СГКК – [населено място].

Подадено е заявление рег. № 01-1666019-27/27.03.2024 г. от „Грийнвил Дивелопмънт“ ЕООД, „Анабелс резидънс естейт“ ЕООД, „Лейк вю резиденшъл парк“ ООД и Е. П., чрез пълномощника Ц. Г., с което е поискано следното: 1). издаване на удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и регистри за обекти: ПИ 04234.6948.6, ПИ 04234.6947.102, ПИ 04234.6949.719, ПИ 04234.6947.727, находящи се в [населено място] и 2). определяне и запазване на идентификатор на недвижим имот и нанасянето му в кадастралния регистър.

Приложен е проект за изменение на КККР за голям брой поземлени имоти, намиращи се в [населено място], сред които е поземлен имот с идентификатор 04234.697.101 по КККР на [населено място], с площ 999 кв. м., със собственици Л. И. Н. и В. И. Н.. Според този проект се заличава ПИ с идентификатор 04234.697.101 и негово място се образуват два имота: ПИ с проектен идентификатор 04234.6947.782 с площ 1251 кв. м. и ПИ с проектен идентификатор 04234.6947.739 с площ от 1251 кв. м.

Към проекта е приложена обяснителна записка, според която се касае за съгласуване по реда на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016 г. на ПУП – ИПУР, ПУП – ИПРЗ и ПУП – ПРЗ, засягащи имоти в кадастрални райони 04234.6917, 6947, 6948, 6949 и 6951 по кадастралната карта на [населено място], Столична община. Отражено е, че границите на всички проектни поземлени имоти са трасирани на място, за което е представен протокол за трасиране.

Приложено е решение № 624/25.07.2019 г. на СОС, с което е разрешено изработването на проекти за ПУП – ИПУР, ИПРЗ и ПРЗ. Към същото е приложена графична част на ПУП – ИПУР.

Приложени са още два броя скици – проекти, според които се заличава ПИ с идентификатор 04234.697.101 и негово място се образуват два имота: единият с площ 921 кв.м., а другият с площ 78 кв. м.

Последвало е издаване на удостоверение по реда на чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016 г.

РД-02-5/15.12.2016 г., с което е приет внесеният проект за изменение на КККР за имоти в [населено място], сред които е ПИ с идентификатор 04234.697.101.

Подадено е второ заявление рег. № 01-251681/06.05.2022 г. от Г. Дивелопмънт“ ЕООД, „Анабелс резидънс естейт“ ЕООД, „Лейк вю резиденшъл парк“ ООД и Е. П., чрез пълномощника „Урбитат“ ЕООД, с което е поискано нанасяне на настъпили промени в кадастралната карта и кадастралния регистър, отнасящи се за имоти, намиращи се в [населено място]. Важно е да се отбележи, че в заявлението липсва искане за нанасяне на промени в КККР спрямо ПИ с идентификатор 04234.697.101 или за новопроектираните ПИ с идентификатор 04234.6947.782 и ПИ с идентификатор 04234.6947.739.

Към второто заявление в представено решение № 645/14.10.2021 г. на СОС с което е разрешено изработването на проекти за ПУП – ИПУР, ИПРЗ и ПРЗ, като в т. 3 липсва отразяване на кв. 55, където се намира имот ПИ с идентификатор 04234.697.101.

По делото е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, от която се установява извършено изменение на кадастралната карта - заличаването на ПИ с идентификатор 04234.697.101 (предишен номер 084101 по КВС) и на негово място се образуват два имота: ПИ идентификатор 04234.6947.782 с площ 78 кв.м. и ПИ идентификатор 04234.6947.739 с площ 921 кв.м.

Допълнително в комбинираната скица е отразено, че ПИ идентификатор 04234.6947.782 е отреден за улица. В т. 3 от забележките към скицата е посочено, че ПИ с идентификатор 04234.697.101 не попада в обхвата на решение № 645/14.10.2021 г. на СОС с което е разрешено изработването на проекти за ПУП – ИПУР, ИПРЗ и ПРЗ.

По делото са налични скица № 15-699220-08.07.2024 г. и скица № 15-699221-08.07.2024 г., от които се установява новонанесените ПИ идентификатори 04234.6947.782 и 04234.6947.739.

Налично е писмо изх. № 24-20417/01.07.2024 г. на началника на СГКК – [населено място], с което двамата жалбоподатели са уведомени, че „Грийнвил Дивелъпмент“ ЕООД са заличени в кадастралния регистър като собственик на ПИ идентификатори 04234.6947.782 и 04234.6947.739 и вместо това като собственици са вписани Л. И. Н. и В. И. Н..

Приложена е извадка от кадастралния регистър, където е записано, че двамата жалбоподатели са собственици на ПИ идентификатори 04234.6947.782 и 04234.6947.739.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима за разглеждане, подадена в срока по чл. 149, ал. 1 АПК, от заинтересовани лица, чиито права са засегнати от изменението на кадастралната карта.

Не се споделят възраженията за недопустимост на жалбата, обосновани на разбирането, че органът е вписал в кадастралния регистър жалбоподателите като собственици. Действително органът е заличил в кадастралния регистър „Грийнвил Дивелъпмент“ ЕООД като собственик на ПИ идентификатори 04234.6947.782 и 04234.6947.739 и на негово място като собственици са вписани двамата жалбоподатели. Видно от изложеното в съдебно заседание се установява, че жалбоподателите не оспорват изменението в кадастралния регистър, а оспорват само изменението на кадастралната карта, а именно заличаването на ПИ с идентификатор 04234.697.101 и нанасянето на негово място на ПИ идентификатор 04234.6947.782 с

площ 78 кв.м. и ПИ идентификатор 04234.6947.739 с площ 921 кв. м.

Настоящият състав намира, че производството следва да се прекрати по отношение на конституираните заинтересовани страни „Грийнвил Дивелопмънт“ ЕООД, „Анабелс резидънс естейт“ ЕООД и „Лейк вю резиденшъл парк“ ООД. Това е така, тъй като подаденото от тях общо заявление за изменение на КККР не съдържа искане за изменение на КККР по отношение на имота на жалбоподателя, т. е. с извършеното изменение не се удовлетворява или отказва тяхно искане, при което не се засягат права и законни интереси, респ. резултатът от делото не се отразява в правната сфера на тези дружества. Съгласно чл. 56, ал. 1 и чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016 г. производството по изменение на КККР се образува по подадено заявление, с което се определя предмета на искането, а в съдържанието на подаденото такова липсва искане от тези дружества, отнасящо се за имота на жалбоподателите. Вярно, че внесенят от тях проект за изменение на КККР има за предмет имота на жалбоподателя, но това се отнася в производството по съгласуване на ПУП, проведено по реда на чл. 65, ал. 2 – ал. 4 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016 г. (наред с това в заявлението за съгласуване липсва искане по отношение имота на жалбоподателите).

Допуснато е и друго съществено процесуално нарушение, довело до лишаване на жалбоподателите от участие в производството по изменение на кадастралната карта, въпреки че същите са заинтересувани лица като собственици на имота, предмет на изменението.

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 1 АПК за започване на производството по издаване на административен акт се уведомяват известните заинтересувани граждани и организации освен заявителя. Нормата е императивна и е гаранция за правата на заинтересуваните от административното производство лица. По делото е безспорно установено, че заинтересуваните лица (жалбоподателите като собственици на процесния имот) не са били уведомени за започналото производство по изменение на кадастралната карта. В ЗКИР не се съдържат разпоредби, които да изключват приложението на чл. 26 АПК, поради което административния орган е имал задължението да уведоми лицата, чиито права и законни интереси биха били засегнати от промяната. Допуснатото нарушение в лишило жалбоподателите да бъдат изслушани и да представят доказателства за установяване на релевантните за случая факти, поради което същото е съществено.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспореното изменение на кадастралната карта е извършено от компетентен административен орган, тъй като началникът на СГКК - [населено място] е компетентен да извършва изменения в кадастралната карта (КР) по реда на чл. 52, чл. 53 и чл. 53а ЗКИР. Според чл. 18, ал. 1 от Устройствения правилник на АГКК, службите по геодезия, картография и кадастър се ръководят от началник. Нормите на чл. 18, ал. 1 и ал. 5, т. 6 от Устройствения правилник на АГКК възлагат ръководни функции на началника на СГКК, като службата има правомощие да поддържа в актуално състояние КККР.

Съгласно чл. 51, ал. 3 ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват по заявление от собственик, друго лице, когато това е предвидено в закон, или въз основа на служебно постъпила информация от ведомство или община.

Според чл. 56, ал. 1 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016 г. измененията в кадастралната

карта и кадастралните регистри се извършват от службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота въз основа на заявление от собственика, от друго лице, когато това е предвидено в закон, или въз основа на служебно постъпила информация от компетентен орган.

В случая липсва подадено искане от жалбоподателите, собственици на имота. Също така липсва подадено искане от друго лице, тъй като със заявлението на „Грийнвил Дивелопмънт“ ЕООД, „Анабелс резидънс естейт“ ЕООД и „Лейк вю резиденщъл парк“ ООД не се иска изменение на КККР по отношение имота на жалбоподателите, респ. за процесните новонанесенни имоти. Със заявлението се очертава предметът на производството, поради което органът е действал извън предмета на заявлението, при което по недопустим начин е изменил кадастралната карта спрямо имота на жалбоподателите. Също така органът не е направил разлика между производството по изменение на КККР и производството по съгласуване на ПУП, завършващо с издаване на удостоверение по чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016г. Заявителите имат възможност да заявяват за изменение на КККР само част от предмета на проекта за изменение, което не е съобразено от органа. В случая органът е отразил изменението на КККР по отношение имота на жалбоподателите въз основа на удостоверението за приетия проект за изменение, с който е съгласуван ПУП, но липсва такова искане от заявителите и не е подадена такава информация от друг орган.

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 1 АПК за започване на производството по издаване на административен акт се уведомяват известните заинтересувани граждани и организации освен заявителя. Нормата е императивна и е гаранция за правата на заинтересуваните от административното производство лица. По делото е безспорно установено, че заинтересуваните лица (жалбоподателите като собственици на процесния имот) не са били уведомени за започналото производство по изменение на кадастралната карта. В ЗКИР не се съдържат разпоредби, които да изключват приложението на чл. 26 АПК, поради което административния орган е имал задължението да уведоми лицата, чиито права и законни интереси биха били засегнати от промяната. Допуснатото нарушение в лишило жалбоподателите да бъдат изслушани и да представят доказателства за установяване на релевантните за случая факти, поради което същото е съществено.

Органът не е приложил правилно материалния закон.

Според чл. 65, ал. 1 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016г. подробните устройствени планове по чл. 110 ЗУТ и техни изменения, с които се променят граници на поземлени имоти, се отразяват в кадастралната карта и кадастралните регистри с проект за изменение, без издаване на заповед. Съгласно чл. 65, ал. 2 Подробни устройствени планове се съгласуват от от службата по геодезия, картография и кадастър преди одобряването им, а в ал. 4 е регламентирано, че съгласуването или отказът за съгласуване на проекта на ПУП се извършва с издаване на удостоверение за приемане или неприемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

В случая органът не е съобразил чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016г., според който приетият проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри се отразява в кадастралната карта и кадастралните регистри след предоставяне в СГКК на документи за прилагане на ПУП и протокол за трасиране и координиране на новите граници на недвижимите имоти. Това е така, тъй като не са

представени документи за прилагане на ПУП по отношение имота на жалбоподателите. По правило регулацията по ЗУТ няма вещно-транслативен ефект (изключение е ПУП по чл. 16, ал. 1 ЗУТ или по чл. 22 ЗТСУ, но настоящият случай не е такъв), т. е. няма няма пряко отчуждително действие. За да се приложи ПУП по отношение имота на жалбоподателите е необходимо провеждане на отчуждително производство и заплащане на обезщетение. В случая не са представени абсолютно никакви документи за извършено отчуждаване на част от имота на жалбоподателите и заплащане на обезщетение, поради което не е налице една от предпоставките по чл. чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016г., регламентираща възможността за отразяване на приетия проект в кадастралната карта и кадастралните регистри. Липсата на документи за прилагане на ПУП в частта за имота на жалбоподателите води извод за незаконосъобразност на извършеното изменение на кадастралната карта, отнасящо се за този имот.

Горното налага извод за основателност на жалбата, при което следва да се отмени извършеното изменение на кадастралната карта, отнасящо се за имота на жалбоподателите.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК жалбоподателите имат право на разноски. В случая са направени разноски в размер на 20 лева за държавна такса и 750 лева за адвокатски хонорар, заплатен в брой, видно от приложения договор за правна помощ. Няма искане за присъждане на разноските в условията на разделност, при което следва да се присъдят общо на двамата жалбоподатели.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ПРЕКРАТЯВА производството по адм. д. № 7130 по описа за 2024 г. по описа на Административен съд София – град в ЧАСТТА по отношение на заинтересованите страни „Грийнвил Дивелопмънт“ ЕООД, „Анабелс резидънс естейт“ ЕООД и „Лейк вю резиденшъл парк“ ООД.

ОТМЕНЯ действията на началника на Служба по геодезия и картография и кадастър – [населено място], свързани с изменения на кадастралната карта на [населено място], отнасящи се за поземлен имот с идентификатор 04234.697.101 по КККР на [населено място], изразяващи се в заличаването му и нанасянето на негово място на поземлени имоти с идентификатори 04234.6947.739 и 04234.6947.782 по КККР на [населено място].

ОСЪЖДА Служба по геодезия и картография и кадастър – [населено място] да заплати на Л. И. Н. и В. И. Н. общо сумата в размер на 770 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните, а в прекратителната му част в 7 – дневен срок.

Съдия: