

РЕШЕНИЕ

№ 20017

гр. София, 15.10.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 25.09.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **4150** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 54 ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалбата на „БУЛДРА“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя А. П. Драгацис, чрез пълномощник Адвокатско дружество „Г. си съдружници“, чрез адв. К. против заповед № 18-3202-19.03.2024 г. на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град. Излагат се доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради съществено нарушение на административнопроизводствените правила, неправилно прилагане на материалния закон и противоречие с целта на закона. Обосновават се съображения за липса на хипотезата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, послужила като правно основание за нейното издаване. Твърди се, че заявителят е инициирал производство по чл. 53а, т. 2 от ЗКИР за изменение на КККР без издаване на заповед, имащо за предмет обединение на два съседни имота собственост на заявителя, а именно: имот идентификатор 68134.604.1171 и имот с идентификатор 68134.604.1172, за което е представил надлежни доказателства за принадлежност на правото на собственост. В противоречие с процесуалните правила, административният орган е изпратил уведомление до заинтересованите лица, като им е предоставил срок за възражения.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от адв. К., която изтъква, че от събраните по делото доказателства безспорно се установява, че имотът, собственост на оспорващото търговско дружество и този на конституираните като заинтересовани

страни физически лица не са идентични, а съседни. Твърди, че имот с идентификатор 68134.604.1172 с площ 68 кв.м. е собственост на доверителят ѝ по силата на регулация. Моли за уважаване на жалбата и присъждане на разноски съобразно представен списък.

Ответната страна Началникът на Службата геодезия, картография и кадастър С.-град, в депозирано по делото писмено становище, обосновава доводи за неоснователност на жалбата. Изтъква, че след анализ на всички книжа по административната преписка административният орган обосновава е приел, че заявеното изменение следва да бъде отказано, доколкото е установено, че непълнотата/ грешката е свързана със спор за материално право между заявителя и наследниците на М. Б. П.. Изрично посочва, че проверката на източниците, удостоверяващи вещните права, е извън компетентността на органа и може да бъде осъществена само от общия съд, независимо от фактическия състав за възникване на правата, респ. способа за придобиването им. Моли за отхвърляне на жалбата. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК, доколкото делото не представлява правна и фактическа сложност.

Заинтересованата страна „ВЕИ ПИРИН“ООД чрез пълномощника си адв. К. в депозирано по делото писмено становище и в съдебно заседание изразява становище за основателност на жалбата. Намира, че оспорената заповед не е следвало да бъде издавана, предвид наличието на предпоставките на чл. 53а, т. 2 от ЗКИР, доколкото административното производство е иницирано от оспорващото дружество, като процедура по обединение на съседни поземлени имоти, негова собственост. Моли за отмяна на оспорената заповед.

Заинтересованите страни В. Ц. П. и Ц. В. П. не изразяват становище по жалбата.

Административен съд София-град, след като се запозна със събраните и приети по делото писмени доказателства и след като изслуша становищата на страните, приема за установено от фактическа страна следното:

Административното производство е иницирано по заявление вх. № 01-504924-07.09.2023 г. на „БУЛДРА“ЕООД с искане за изменение на одобрената със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район „П.“, Столична община, чрез нанасяне на част от източната граница на поземлен имот с идентификатор 681134.604.1171 в съответствие с източната граница на УПИ VIII-1171, кв. 148 по регулационния план на м. „Б. шосе“, съгласно приложена скица-проект № 15-1303243-11-12-2023 г. Заявената промяна засяга имоти с идентификатори 68134.604.1171 и 68134.604.1172.

Видно от скица на поземлен имот №15-405151-19.04.2024 г., като собственици на засегнатият от заявеното изменение имот с идентификатор 68134.604.1172 в кадастралния регистър са вписани: „БУЛДРА“ЕООД, съгласно нотариален акт № 49, LXXIII, рег. № 21289 дело 17449 от 17.11.1998 г. на Службата по вписванията – С. и нотариален акт №62, том XII, рег. № 17177 от 09.08.2000 г. издаден от Службата по вписванията - [населено място] и М. Б. П., съгласно нотариален акт № 76, том LII рег. 42169, дело 26993 от 04.07.2006 г. на Службата по вписванията - [населено място].

Като собственици на имот с идентификатор 68134.604.1171 в КК, видно от скица на поземлен имот 15-405148-19.04.2024 г. и извадка от КК, са вписани следните търговски дружества: “БУЛДРА“ЕООД, съгласно нотариален акт № 49, LXXIII, рег. № 21289 дело 17449 от 17.11.1998 г. на Службата по вписванията - С. и нотариален

акт №62, том XII, рег. № 17177 от 09.08.2000 г. издаден от Службата по вписванията - [населено място] и „ВЕИ - ПИРИН“ЕООД (ид.ч. 385.29/5215), съгласно нотариален акт № 135, том СХLII, рег. 60062 дело 43769 от 13.10.2016 г., издаден от Службата по вписванията - [населено място].

С нарочни уведомления, на основание чл. 26, ал. 1 от АПК, всички заинтересовани лица, вписани като носители на вещни права върху имоти, засегнати от изменението, са уведомени за образуваното административно производство, като съгласно чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от АПК им е предоставена възможност в 7-дневен срок да направят възражения и да представят писмени доказателства. По делото не са налице данни същите да са се възползвали от така предоставената им възможност.

Въз основа на така проведеното административно производство, на основание чл. 51 ал. 1, т. 2 и чл. 54 ал. 2 от ЗКИР, началникът на СГКК С.-град е издал оспорената заповед, с която е отказал изменение на одобрената със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри, съгласно скица-проект № 15-1303243-11-12-2023 г., чрез нанасяне на част от източната граница на поземлен имот с идентификатор 681134.604.1171 в съответствие с източната граница на УПИ VIII-1171, кв. 148 по регулационния план на м. „Б. шосе“.

С нотариален акт № 49, LXXIII, рег. № 21289 дело 17449 от 17.11.1998 г. на Службата по вписванията - С. „БУЛДРА“ЕООД се легитимира като собственик на урегулирано празно дворно място, находящо се в [населено място], м. „Пладнище“ с площ 5854 кв.м, съставляващо имот с пл. № 1171, кв. 148 и 15а, по плана на [населено място], „Сухата река - Б. шосе“.

С нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по регулация №62, том XII, рег. № 17177 от 09.08.2000 г. издаден от Службата по вписванията - [населено място], „БУЛДРА“ЕООД е признато за собственик на празно урегулирано място с площ от 68 кв.м., собственост на Столична община, находящо се в кв. 148 по плана на [населено място], м. „Сухата река-Б. шосе“, съставляващо част от имот без планоснимачен номер.

С приетия като доказателство по делото нотариален акт № 135, том СХLII, рег. 60062 дело 43769 от 13.10.2016 г., издаден от Службата по вписванията - [населено място] „ВЕИ - ПИРИН“ЕООД се легитимира като собственик на недвижим имот: първи подпокривен етаж от търговско - складова база, находяща се в [населено място], [улица], ведно с 385.29/5215 ид.ч. от УПИ VIII-1171, кв. 148 , м. „Сухата река-Б. шосе“ по плана на [населено място], целият с площ по графични данни 5215 кв. м., а по документ за собственост - 5854 кв.м.

По делото е приложен нотариален акт за собственост на недвижим имот придобит по реда на ЗСПЗЗ и по наследство № 76, том LLII рег. 42169, дело 26993 от 04.07.2006 г. на Службата по вписванията - [населено място]. По силата на него В. Б. М. и М. Б. П. са признати за собственици на основание влязло в сила решение на поземлена комисия на основание чл. 18 ж, ал. 1, чл. 18з, ал. 1 от ППЗСПЗЗ и по наследство на поземлен имот /бивша нива/, находящ се в [населено място], район „П.“ с площ 1447 кв.м., съставляващ имот с пл. № 1348, кв. 148 по плана на [населено място].

В административната преписка са приложени нотариално заверени декларации за отказ от право на собственост от В. В. М. и Р. В. М., по силата на които деклараторите се отказват от правото си на собственост върху притежаваните от тях по j ид.ч. от следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 68134.604.1172 по КККР,

одобрени със заповед № РД-18-4/14.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК с площ 63 кв.м., който съобразно акт за собственост представлява реална част от поземлен имот /бивша нива/, находящ се в [населено място], район „П.“ с площ 1447 кв.м., съставляващ имот с пл. № 1348, кв. 148 по плана на [населено място].

По делото е приета като доказателство заповед № РД-57-97/29.03.2004 г. на кмета на Столична община, с която е наредено да се отпише от актовете книги за общинска собственост на район „П.“ част от АОС № 1967/21.08.2003 г., а именно: 4006 кв.м. от бивш поземлен имот с пл. № 398 (нов 1172), целия с площ 4870 кв.м., попадащ в новообразуван УПИ IX ”за закрити спортни съоръжения“, нов кв. 148, м. „Сухата река-Б. шосе“. Изрично е посочено, че не подлежат на отписване: частта от 796 кв.м., върху която са реализирани улици и трасе на подземни проводи и съоръжения и частта от 68 кв.м., придадена по регулация към нов УПИ VIII-1171, кв. 148, съгласно ЧИЗРП, одобрен със заповед № РД-09-50-225/21.04.1999 г. на гласния архитект на [населено място].

При така установената фактическа обстановка, Административен съд София-град достигна до следните своите правни изводи :

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като депозирана в законоустановения преклузивен срещу акт, подлежащ на съдебен контрол. Оспорващото търговско дружество „БУЛДАРА“ЕООД разполага с правен интерес, доколкото същото е инициатор на административното производство, приключило с оспорения административен акт, с който се засягат непосредствено негови права и законни интереси.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена в производство по изменение на одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителен директор на АГКК, от надлежно оправомощен административен орган, в кръга на неговата материална компетентност, съгласно чл. 54, ал. 4 от ЗКИР.

При издаването на оспорения акт не са допуснати съществени нарушения на административно процесуалните правила, които да мотивират неговата отмяна. Административното производство е започнало по заявление на заинтересовано лице с приложени към него писмени доказателства, както и е изготвена скица-проект на изменението, в съответствие с изискването на чл. 54, ал. 4, изр. второ от ЗКИР, в която имотите, предмет на изменението са индивидуализирани с граници и идентификатор. На основание чл. 26, ал. 1 от АПК административният орган е уведомил надлежно за започналото пред него административно производство заинтересованите лица „ВЕИ -ПИРИН“ООД, В. Ц. П. и Ц. В. П.. Същият е зачел правилото за предоставяне на възможност на страните за запознаване с приложените към преписката доказателства и за изразяване на становище и възражения, в съответствие с изискванията на чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от АПК. Административният орган не е допуснал нарушение на чл. 35 от АПК. Актът е издаден при пълно изясняване на относимите към спора факти и обстоятелства и след обсъждане на възраженията на заинтересованите страни.

Противно на изложеното в жалбата в хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Не може да бъде споделен доводът на оспорващия за иницирано от него производство по чл. 53а, т. 2 от ЗКИР, доколкото визираната разпоредба изисква на първо място изменението в кадастралната карта да има за предмет два съседни имота, собственост на едно и също лице, а в случай че имотите са в режим на съсобственост - наличието на идентитет

между собствениците на двата имота и депозирано искане за изменение от всички съсобственици на имотите. Този извод се налага и от разпоредбата на чл. 60, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, съгласно която в случаите на чл. 53а, т. 2 ЗКИР измененията на кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват, ако собствеността върху недвижимите имоти, предмет на изменението, принадлежи на едно и също лице или лица (ал. 1) и ал. 2 - при съсобственост заявлението се подава от всички съсобственици или се придружава от нотариално заверена декларация за изразяване на изричното им съгласие с исканото изменение. В случая двата имота, съответно с идентификатор 68134.604.1171 и 68134.604.1172 са съседни, но не е налице идентитет между техните съсобственици. Имот с идентификатор 68134.604.1171, съгласно нотариален акт № 49, LXXIII, рег. № 21289 дело 17449 от 17.11.1998 г. на Службата по вписванията - С. и нотариален акт № 135, том СХЛП, рег. 60062 дело 43769 от 13.10.2016 г., издаден от Службата по вписванията - [населено място] е съсобствен на „БУЛДАРА“ЕООД и „ВЕИ-ПИРИН“ЕООД(преобразувано в ООД), а за имот с идентификатор 68134.604.1172 са налице два документа за собственост, както следва: нотариален акт № 49, LXXIII, рег. № 21289 дело 17449 от 17.11.1998 г. на Службата по вписванията - С. - легитимиращ „БУЛДРА“ЕООД като собственик и нотариален акт за собственост на недвижим имот придобит по реда на ЗСПЗЗ и по наследство № 76, том LLII рег. 42169, дело 26993 от 04.07.2006 г. на Службата по вписванията - [населено място] - легитимиращ В. Б. М. и М. Б. П. като собственици, а след нотариално заверените декларации за отказ от право на собственост от В. В. М. и Р. В. М. само наследниците на М. Б. П.. За липсата на хипотезата на чл. 53а, т. 2 от ЗКИР свидетелства и обстоятелството, че заявлението пред административния орган не е подадено от всички съсобственици, а само от „БУЛДРА“ЕООД. В този смисъл административният орган законосъобразно е пристъпил към уведомяване на заинтересованите страни по чл. 26 от АПК с изпращане на нарочно съобщение и предоставяне на възможност в срок да депозират възражение и да представят доказателства.

При издаване на оспорената заповед не са допуснати и нарушения на материалния закон.

Съгласно разпоредбата на чл. 51 ал. 1 от ЗКИР, кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на: 1. изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; 2. непълноти или грешки и т. 3 явна фактическа грешка. Процесната заповед е издадена на основание чл. 54 ал. 2 от ЗКИР, съгласно който „Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. При необходимост съдът може да възложи на вещо лице, правоспособно по кадастър, изработване на комбинирана скица с координати на граничните точки. Влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастър, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл. 53а, т.1”. Разпоредбата на § 1, т. 16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. посочва, че спор за материално право по смисъла на чл. 70 и 71 е налице, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица, съгласно

представените и събрани писмени доказателства в административното производство. В хода на настоящия процес категорично се обективира наличието на спор за материално право, доколкото в хода на административното производство са събрани писмени доказателства – нотариални актове – легитимиращи и търговското дружество „БУЛДРА“ ЕООД и физическите лица В. Ц. П. и Ц. В. П. като собственици на имот с идентификатор 68134.604.1172.

Наличието на две взаимно изключващи се претенции за принадлежност на правото на собственост, обосновава извод за наличие на хипотезата на спор за материално право, на каквото правно основание е издадена оспорената заповед, който спор следва да се разреши по правилата на исковия граждански процес. Следва да се отбележи, че спор за материално право е налице не само при висящ съдебен процес по предявен иск с правно основание чл. 124 ал. 1 от ГПК, респ. чл. 108 ЗС, но и когато твърденията на страните относно определено субективно материално право са разнопосочни, както е в случая. Наличието на депозирано възражение от заинтересована страна не е предпоставка за прилагане на хипотезата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, доколкото съобразно нормата на чл. 35 от АПК административният орган е длъжен да изясни всички факти и обстоятелства от значение за случая преди издаване на административния акт.

Доколкото, заповед № РД-57-97/29.03.2004 г. на кмета на Столична община за отписване на недвижим имот от актовете книги за държавна собственост няма конститутивно действие, то нейното значение относно принадлежността на правото на собственост следва да бъде преценено в отделено исково производство. В административното производство по ЗКИР е недопустимо да се решават спорове за материално право между страните. Административният орган не разполага с правомощие да извършва преценка относно прилагане на регулация/респ. придобиване на право на собственост по силата на регулация. Недопустимо е и разрешаването му в съдебно административно производство, образувано по оспорване на заповед за изменение на КККР. С оглед на това в чл. 54 ал. 2 от ЗКИР изрично е посочено, че когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. В хода на съдебното производство са събрани достатъчно доказателства, които сочат, че е налице спор относно правото на собственост върху имот с идентификатор 68134.604.1172. Този спор се явява преюдициален спрямо административното производство за отстраняване на грешки в кадастралната карта и административният орган е бил длъжен да изчака разрешаването му по съдебен ред. Като е издал заповед на основание чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, с която е отказал заявеното изменение на кадастралната карта същият е постанови

материално законосъобразен акт, който следва да бъде оставен в сила.
Въз основа на така изложените съображения настоящият съдебен състав обосновава извод за законосъобразност на оспорената заповед, което налага жалбата да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 3 от АПК във връзка с чл. 144 от АПК на ответника следва да се присъдят разноски за юрисконсултско възнаграждение, но предвид липсата на заявена претенция в тази насока съдът не дължи произнасяне.

С оглед на изложеното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш Е Н И Е :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „БУЛДРА“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя А. П. Драгацис чрез адв. К. против заповед № 18-3202-19.03.2024 г. на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.