

РЕШЕНИЕ

№ 24044

гр. София, 19.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 29.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Танка Цонева

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **7898** 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 вр. с чл. 54, ал.6 от Закон за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба от Е. В. К., Е. А. К. и „Анива“ЕООД, ЕИК[ЕИК] чрез пълномощника им- адв.М. Б. - САК срещу волеизявление на Началника на СГКК –гр.С. за изменение на КККР за самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 68134.301.543.1.49, 68134.301.543.1.50 и 68134.301.543.1.51, [улица].

В жалбата се излагат съображения, че по силата на договори за покупко –продажба Е. В. К. и Е. А. К. са собственици на недвижими имоти: гаражна клетка № 16, находяща се в [населено място], [улица], на сутерена на сградата, на кота 2,95 м. с площ 18,70 кв.м. и гаражна клетка № 19, находяща се в [населено място], [улица], на сутерена на сградата, на кота 2,95 м. с площ 18,40 кв.м. В кадастралната карта гаражните клетки били нанесени като самостоятелни обекти с идентификатори 68134.301.543.1.51 и 68134.301.543.1.50, за които били издавани схеми от СГКК – С. на 04.10.2016 г.

Търговското дружество „Анива“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] било собственик на гаражна клетка № 18, находяща се на сутерена на горепосочената сграда, с площ от 17,50 кв.м. В кадастралната карта гаражната клетка била нанесена като самостоятелен обект с идентификатор 68134.301.543.1.49, а дружеството било вписано като собственик в кадастралния регистър на собствениците и на 05.10.2016 г. била издадена схема за самостоятелен обект.

В отговор на подадено от жалбоподателите заявление за снабдяване със схеми на

горепосочените самостоятелни обекти в сграда, получили отговор – писмо изх. № 20 – 23953/26.06.2024 г. на Началник СГКК- С.. В писмото било посочено, че по заявление с вх. № 01-342253/04.11.2016 г. от „ПИ ЕС ТИ ГРУП“ ООД е извършено изменение на кадастралната карта, като на сутерена на сградата е нанесен един самостоятелен обект с идентификатор 68134.301.543.1.37 – подземен гараж. По този начин притежаваните от жалбоподателите самостоятелни обекти били заличени, като същите били включени в границите на новия самостоятелен обект.

В отговора, който жалбоподателите получили от началника на СГКК не бил цитиран номер на заповед за одобряване на изменението на кадастралната карта, въпреки че административният орган приел, че се касае за непълнота или грешка в кадастралната карта. По този начин била осъществена недопустима намеса в правната сфера на жалбоподателите, които не били уведомени от административния орган за съответното производство и не са давали съгласие за извършване на изменението.

По изложените аргументи се отправя молба към съда да се произнесе с решение, с което да отмени волеизявлението за изменение на КККР, тъй като в резултат на проведената процедура не била издадена конкретна заповед на началника на СГКК, която да подлежи на обжалване като ИАА по смисъла на чл.21, ал.1 от АПК. Атакуваното волеизявление било незаконосъобразно, тъй като със същото по искане от трето лице, бил процедиран проект за изменение на КККР, при което били заличени самостоятелните обекти, собственост на жалбоподателите. Сочи се, че ако те са били запознати с този проект за изменение на КККР и при упражняване правото им на възражение, административният орган трябвало да отхвърли заявлението, поради възникнал спор за материално право.

В заключение на жалбата се заявява претенция за присъждане на направените в производството съдебни разноски от жалбоподателите.

В проведеното по делото съдебно заседание, жалбоподателите се представляват от пълномощника си –адв. Б., която поддържа жалбата и моли направеното волеизявление от страна на началника на СГКК да бъде прогласено за нищожно, поради липса на форма. Претендира присъждане на разноски, за които представя списък.

Отвратната страна – Началник на СГКК – [населено място], при изпращане на административната преписка в съда оспорва жалбата. Сочи, че обжалваното изменение е извършено от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия, при липса на допуснати административно-производствени нарушения. Твърди, че в случая било установено, че несъответствията в КККР са допуснати по вина на правоспособното лице, изработило КККР, поради което била ангажирана гаранционната му отговорност по Договор № КД-1-56/19.08.2014 г., сключен между АГКК и ДЗЗД“ТМ“. В изпълнение на цитирания договор ДЗЗД“ТМ“ е представило документи с вх. № 05-13929/12.12.2016 г. с приложен проект за изменение на КККР. Въз основа на проекта била изготвена служебна заявка № 09-560/10.01.2017 г. за нанасяне на настъпили промени в КККР, нанасяне на нови схеми на самостоятелни обекти в сграда /СОС/ с идентификатор 68134.301.543.1, определяне и запазване на идентификатор и издаване на удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР. Въз основа на подадените документи от ДЗЗД“ТМ“ и служебната заявка било извършено изменение на КККР, като всички нанесени некоректно паркоместа и общите части на паркинга били нанесени като един самостоятелен обект с идентификатор 68134.301.543.1.37. Към датата на изменението приложение намирала

разпоредбата на чл.17 от Наредба № 3/28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР /отм./, като за коригиране на КККР предвид установената грешка не било необходимо съгласието или процесуална инициатива от страна на собствениците. Изменението било извършено въз основа на представените пред КККР строителни книжа.

Предвид изложеното се отправя молба към съда да отхвърли жалбата, с която е сезиран като неоснователна. В условията на алтернативност, ако съдът потвърди оспорения акт, се прави възражение за прекомерност на претендираните от страна на жалбоподателите разноски за адвокатско възнаграждение, като се прави искане същите да бъдат намалени до нормативно предвидения минимум, тъй като настоящият спор не се отличавал с висока фактическа и правна сложност.

В проведеното по делото съдебно заседание, ответникът не изпраща процесуален представител.

Софийска градска прокуратура не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното от фактическа страна:

Процесното административно производство е образувано по Заявление вх.№ 01-342253-04.11.2016 г., подадено от „ПИ ЕС ТИ ГРУП“ ООД, Булстат[ЕИК] за извършването на следните услуги:

1.Нанасяне на настъпили промени в кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/ за обекти СОС 68134.301.543.1.39; СОС 68134.301.543.1.43; СОС 68134.301.543.1.44.

2. Издаване на схема на СОС за обекти: СОС 68134.301.543.1.39; СОС 68134.301.543.1.43; СОС 68134.301.543.1.44.

На 12.12.2016 г. дружеството ДЗЗД“ТМ“ в изпълнение на договор № РД -1-56/19.04.2014 г., сключен с Агенция по геодезия, картография и кадастър предоставило в АГКК документи с вх. № 05-13929/12.12.2016 г. с приложена скица-проект за промяна на кадастрална карта –отразяване на подземни гаражи в сграда 68134.301.543.1.

Въз основа на проекта била изготвена служебна заявка до СГКК № 09-560/10.01.2017 г. за извършване на следните услуги:

1.Нанасяне на настъпили промени в КРНИ за обекти: сграда 68134.301.543.1, [населено място], [улица], вид собств., съсобственост, функц.предн., друг вид сграда за обитаване, бр.етажи 7, самост.обекти 47, застроена площ 691 кв.м.

2. Нанасяне на нови схеми за самостоятелни обекти на собственост /СОС/ за обекти: сграда 68134.301.543.1, [населено място], [улица], вид собств., съсобственост, функц.предн., друг вид сграда за обитаване, бр.етажи 7, самост.обекти 47, застроена площ 691 кв.м.

3.Определяне и запазване на идентификатор за обекти: сграда 68134.301.543.1, [населено място], [улица], вид собств., съсобственост, функц.предн., друг вид сграда за обитаване, бр.етажи 7, самост.обекти 47, застроена площ 691 кв.м.

4. Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за обекти: сграда 68134.301.543.1, [населено място], [улица], вид собств., съсобственост, функц.предн., друг вид сграда за обитаване, бр.етажи 7, самост.обекти 47, застроена площ 691 кв.м.

В заявката е посочено – Срок на дефекти -05-13929-12.12.2016 и 01-342253-04.11.2016 г.

За подаденото заявление не е било съобщено на заинтересованите лица с уведомления издадени на основание чл.26, ал.1 АПК.

Не се твърди, а и в преписката липсват данни да са постъпили възражения срещу представения проект, с оглед на което началникът на СГКК – [населено място] е извършил заявените услуги, но не е била издадена съответната заповед по реда на ЗКИР –чл.54, ал.4 вр. чл.54, ал.1 и чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР.

Извършеното изменение отново не е съобщено на заинтересованите лица, чиито права са засегнати от изменението по реда на чл.54, ал.4 ЗКИР.

Видно от приложения към материалите на делото нотариален акт № 72, том ССVI, дело № 57090, вх.рег. № 82757/2008 г. на Службата по вписванията „ПИ ЕС ТИ ГРУП“ ООД, ЕИК[ЕИК] е признато за собственик на урегулиран поземлен имот, находящ се в [населено място], [улица] и на [улица], район „В.“ /частично застроен в частта му откъм [улица]/, съставляващ УПИ II-8, 19, 20 /парцел втори, отреден за имоти с планоснимачни номера осем, деветнадесет и двадесет/ от кв.179 по плана на [населено място], местност „Западно направление“ целият парцел от 1221,50 кв.м. при граници по скица: от запад – [улица], от север УПИ IV-21 /четвърти, отреден за имот пл. № 21/, УПИ XIII-7 /тринадесети, отреден за имот пл.№7/, от изток [улица], от юг- УПИ XV-9 /петнадесети, отреден за имот пл. № 9/ и УПИ I-18 /първи, отреден за имот пл. № 18/.

Приети са като писмени доказателства по делото и документите за собственост на жалбоподателите - нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 19, том LLXXXIV, дело № 34813, вх.рег. № 53311/2007 г. на Службата по вписванията; нотариален акт № 20, том LLXXXIV, дело № 34812, вх.рег. № 53312/2007 г. на Службата по вписванията; нотариален акт № 27, том LLXXXIV, дело № 34807, вх.рег. № 533320/2007 г. на Службата по вписванията, по силата на които е придобита собствеността на съответните гаражни клетки в собствения на дружеството продавач -„ПИ ЕС ТИ ГРУП“ ООД недвижим имот, изграден в степен на завършеност „груб строеж“, находящ се в [населено място], район „В.“, [улица], разположени в сутерена на сградата, на кота минус 2,95 м. с посочените застроени площи, съответно от 18,70 кв.м.; 18,40 кв.м. и 17,20 кв.м.

По отношение на кадастралната карта – същата е одобрена със Заповед № РД-18-32 от 01.04.2016 г., обнародвана в ДВ, бр.31/2016 г. /л.93 от делото/. В същата гаражните клетки са нанесени като СОС с идентификатори, съответно: 68134.301.543.1.51, 68134.301.543.1.50 и 68134.301.543.1.51.

С направеното изменение на КККР, район „В.“ от 10.01.2017 г. е нанесен един СОС с идентификатор 68134.301.543.1.37 /подземен гараж/.

Въз основа на така събраните по делото доказателства, съдът намира от правна страна следното:

Подадената жалба е процесуално допустима, при отсъствие на предпоставките за недопустимост по чл. 159, т.1 и т.4 от АПК. След изменението със ЗИД ЗКИР, обнародван в ДВ бр. № 49 от 13.06.2014 г., в сила от 17.06.2014 г. е константна съдебната практика по приложение на чл.52, 53 и 53а от ЗКИР, че когато измененията в КККР се извършват без издаване на заповед, на обжалване подлежи изразеното с действие волеизявление на органа, с което непосредствено се създават права или задължения за правните субекти, както е в случая, като самото действие представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал.1 от АПК. Ето защо, жалбата е насочена срещу подлежащ на обжалване акт. Оспорващите разполагат с

правен интерес от оспорване на действието по изменение на КККР, тъй като същото засяга имоти, на които са собственици, поради което се явяват заинтересовани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР, да оспорват изменението.

Данните по административната преписка и депозирания по делото писмен отговор /становище/ на СГКК - С., сочат че на оспорващите не е изпращано съобщение по чл. 61 от АПК, при което съдът приема жалбата за допустима с оглед липсата и на отрицателната предпоставка чл. 159, т. 5 от АПК. В този смисъл жалбата е подадена от лица, легитимирани за това, с правен интерес от оспорването, в законоустановения срок, пред родово и местно компетентния съд и отговаряща на формалните изисквания за реквизити.

Разгледана по същество жалбата е основателна по следните съображения:

След посочената законодателна промяна със ЗИД ЗКИР, обнародван в ДВ бр. № 49 от 13.06.2014 г., в сила от 17.06.2014 година, измененията в КККР са уредени като текуща дейност на АГКК по поддържането на КККР в актуално състояние - чл. 51, ал.1 ЗКИР.

На службите по геодезия, картография и кадастър са делегирани правомощията за процедиране по изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри, за териториите на съответните области. Във всички случаи на чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР, СГКК отразява промените в основните кадастрални данни въз основа на представените от заинтересуваното лице документи, удостоверяващи юридически факти, настъпили след влизането в сила на КККР.

На първо място, според настоящия съдебен състав неоснователно се явява искането на оспорващите за обявяване нищожността на обжалваното изменение, тъй като само административен акт, издаден при липса на компетентност по степен, по материя или по място /т.е. при липса на законово овластяване/ е нищожен и не може да произведе целените с него правни последици. В контекста на възприетото тълкуване съдът намира, че обжалваното изменение на кадастралната карта, представляващо по смисъла на чл.21 от АПК индивидуален административен акт не е нищожно, поради това, че не е извършено със заповед, издадена по реда на чл.54 и чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР, предвид разписаната законова процедура и правомощията на началника на СГКК в нея, а е незаконосъобразно.

Основанието, на което е одобрено атакуваното в настоящото съдебно производство изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри в район „В.“ по отношение на етаж -1 от сграда с идентификатор 68134.301.543.1 е разпоредбата на чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР, която допуска кадастралната карта и кадастралните регистри да се изменят при установяване на непълноти или грешки. "Непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние - §16 от ДР на ЗКИР.

Основният принцип въведен от законодателя е, че след създаването на кадастрална карта и кадастрални регистри за територия, последващи изменения са допустими само на изрично предвидените в глава шеста от ЗКИР основания. Едно от предвидените основания за изменение е посоченото в настоящия случай от органа - установяването на непълноти или грешки, които термини обаче, следва да се тълкуват съобразно легалното им определение дадено в §16 от ДР на ЗКИР. Следователно, за да е налице предвиденото в чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР основание за изменение на КК и КР следва в производството пред началника на службата по геодезия, картография и кадастър, да

се установи, че има несъответствия в границите на недвижимите имоти, но не спрямо действащите за територията регулационни планове, а спрямо действителното им състояние. Това е единственото обстоятелство при преценка на което административният орган може да одобри изменение на КК и КР на основание чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР.

В конкретиката на настоящия казус, от приложената по делото обяснителна записка се установява, че от предоставения от страна на „ПИ ЕС ТИ ГРУП“ ООД архитектурен чертеж на етаж -1 /подземни гаражи/ е видно, че самостоятелните обекти на собственост на етаж – 1 не са нанесени коректно. Всички паркоместа са формирани като отделни самостоятелни обекти. Изработен е проект за изменение на КККР, като са променени схемите на етаж -1 /подземни гаражи/, като всички паркоместа и общите части на паркинга са обособени като един самостоятелен обект.

Съгласно чл. 44 от ЗКИР очертаванията на самостоятелните обекти в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура се установяват по строителните книжа, по актовете за собственост, а при липсата на достатъчно данни в тях и чрез описание на място. Според разпоредбата на чл. 17, ал. 1 от Наредба № 3/28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (отм. ДВ, бр. 4 от 13.01.2017 г., в сила от 13.01.2017 г., но действала към момента на процесното изменение на КККР), в сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на отделни собственици или се владеят с отделни документи за собственост, се изработват схеми на самостоятелните обекти в тях. Подобно нанасяне е допустимо и при разпореждане със самостоятелни обекти в сграда или по искане на собствениците (чл. 17, ал. 3 и ал. 4 от Наредба № 3/2005 г. (отм.).

В настоящия случай жалбоподателите се легитимират като собственици на имоти с идентификатори 68134.301.543.1.51, 68134.301.543.1.50 и 68134.301.543.1.51. След като от представената в административното производство скица-проект се установява, че с предвиденото изменение на КК очевидно се засягат границите на тези имоти, които не е собственост на заявителя, то във всички случаи носителите на вещни права в тези имоти е следвало да бъдат уведомени за образуваното производство, като им бъде дадена възможност да участват в него като ангажират доказателства и изразят становище по представените от заявителя доказателства. Като не е сторил това началникът на СГКК е допуснал особено съществено нарушение на административнопроцесуалните правила, довело до постановяване на незаконосъобразен по съдържание административен акт, доколкото подадената пред съда жалба обосновава извод за възникване на спор за материално право по смисъла на чл. 54, ал. 2 ЗКИР.

Претендирайки принадлежност по смисъла на чл. 17, ал.1 от Наредба №3/28.04.2005 г. върху част от етаж -1 /, така както са били

нанесени при първоначалното одобряване на КК, жалбоподателите не са участвували в развитото се административно производство. В случая е следвало да приложи разпоредбата на чл.62, ал.3 от Наредба № 3/28.04.2005 г., според която скицата проект по ал. 1 е неразделна част от акта за установяване на непълноти и грешки. Актът се подписва от съставителя, заявителя и пряко заинтересуваните собственици. При неподписване на акта от заинтересуваното лице това обстоятелство се отбелязва от съставителя и службата по геодезия, картография и кадастър издава отказ за отразяване на непълнотата или грешката в кадастралната карта и кадастралните регистри, за което уведомява заявителя. Когато актът за непълноти и грешки не е подписан от заинтересувано лице по смисъла на пар.1, т.13 от ДР на ЗКИР, каквото несъмнено се явяват жалбоподателите, органът е постановил своя акт в противоречие с материалния закон.

Действително по делото се установява, че реално правата на жалбоподателите са засегнати от изменението на кадастралната карта и регистъра към нея, касаещи етаж минус 1 в сградата, тъй като от една страна се заличават обекти от КККР, за които е издадена заповед за одобряване, а от друга страна с нея се обособява и нов обект с идентификатор 68134.301.543.1.37, в който е налице съсобственост. Искането изменение на КККР съгласно подаденото заявление, може да се извърши след разрешаване по съдебен ред на евентуално възникнал спор за собственост между страните.

Предвид изложеното, съдът намира, че оспореното волеизявление е направено при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, неправилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта на Закона за кадастър и имотния регистър, насочена към регламентиране на обществените отношения във връзка с отразяването на имотите в кадастралната карта и кадастралните регистри.

При този изход на делото, право на разноски имат жалбоподателите на основание чл.143, ал.1 АПК. Същите претендират присъждане на сумата от общо 2570 лева, от които 70 лв. – платена държавна такса и 2500 лева- платено адвокатско възнаграждение, съгласно представения договор за правна защита и съдействие от 28.10.2024 г. Ответникът релевира възражение по чл.78, ал.5 ГПК за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение, което е неоснователно, тъй като възнаграждението е дори под минималния размер по смисъла на чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, приложима на основание чл.36 от Закон за адвокатурата.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК Административен

съд София град, 29 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на Е. В. К., Е. А. К. и „Анива“ЕООД, ЕИК[ЕИК] чрез пълномощника им- адв.М. Б. - САК срещу волеизявление на Началника на СГКК –гр.С. за изменение на КККР за самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 68134.301.543.1.49, 68134.301.543.1.50 и 68134.301.543.1.51, [улица].

ВРЪЩА преписката на административния орган за ново произнасяне при съобразяване с мотивите на решението.

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър да заплати на Е. В. К., ЕГН [ЕГН], Е. А. К., ЕГН [ЕГН] и „Анива“ЕООД, ЕИК[ЕИК] сумата 2570 /две хиляди петстотин и седемдесет/ лева – съдебни разноски.

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

СЪДИЯ: