

РЕШЕНИЕ

№ 2995

гр. София, 30.01.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 21.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **11912** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба, уточнена с молба, постъпила в съда на 04.01.2024г., подадени от П. К. П., с адрес в [населено място] срещу Заповед № 18-11483/13.10.2023г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. град /СГКК/.

С жалбата се твърди, че за одобреното с оспорената заповед изменение не е искано съгласие от собствениците при условие, че се изместват имотните граници и от имота на жалбоподателя не се отнема квадратура, но се изместват тези граници и построената в дворното място къща вече не съответства на изискуемите се по Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и на Закона за териториално и селищно устройство /ЗТСУ - отм./ отстояния от 3 кв.м. от съседното УПИ. В тази връзка се сочи нарушение на §6, ал.2 от ПП на ЗУТ, тъй като къщата е построена при действието на ЗТСУ отм. при спазване на всички правила и норми. Искане за заповедта да бъде отменена.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от процесуален представител - адв. Ч., която претендира и присъждане на разноски.

Ответникът - началникът на СГКК с писмото, с което преписката е изпратена в съда изразява становище за неоснователност и недоказаност на жалбата.

Заинтересованите страни В. П. С. и Д. Д. А. чрез адв. Ч. намират жалбата за основателна и доказана.

Заинтересованата страна Д. К. П. не изразява становище по жалбата.

Заинтересованите страни Столична община и район Б., Столична община чрез юрк. Ж. оспорват жалбата, като неоснователна и недоказана. Застъпва се становище, че не е налице спор за материално право и че със заповедта се отстраняват непълнота или грешка в КККР в съответствие с действителното положение на имотните граници по действащия регулационен план. Не правят възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

От район Б., Столична община на 12.04.2023г. е подадено заявление с рег. № 01-211421/12.04.2023г. за издаване на удостоверение за приемане/неприемане на проект за изменение на КККР за поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 32216.2297.55, на ПИ с идентификатор 32216.2297.1625 и на ПИ с идентификатор 32216.2297.2732 по КККР на район Б., одобрени със Заповед № РД-18-13/17.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК и за нанасяне на настъпили промени в кадастралната карта за същите имоти.

В преписката са приложени: скица за ПИ с идентификатор 32216.2297.55, с данни от КККР: площ 625,00 кв.м., собственост на Столична община с Акт за общинска собственост № 145 от 17.11.1997г., издаден от [община] и право на строеж на П. К. П. и Д. К. П. с нотариален акт № 26, том ССХХХVII, рег. 92369, дело 64507 от 12.12.2008г., издаден от Служба по вписванията [населено място]; Заповед № РД-41-794 от 08.08.1985г. на СНС - Изпълнителен комитет за определяне на начин на обезщетение на Д. А. С., с която е определено да бъде отстъпено право на строеж върху държавен парцел V-ГНС, кв. 17, [жк]- [населено място]; /л.190/; Договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 06.11.1985г., с който Банкянски РНС отстъпва на Д. А. С. право на строеж върху държавен парцел V, имот ГНС, кв. 17, [жк], одържавено с акт № 637/1982г., с квадратура 730,00 кв.м; /л.200/; Разрешение за строеж № 172 от 13.11.1985г., издадено на Д. А. С., за парцел V-гнс, кв. 17, с което се разрешава ограда от циментови колове и оградна мрежа; /л.192/; Протокол № 17 от 1985г. за определяне на строителна линия и ниво в парцел V, кв.17 за строеж на ограда, съгласно одобрени планове и разрешение за строеж №172 от 13.11.1985г. В протокола се съдържа окомерна скица на имота с посочени дължини на границите на парцела; Разрешение за строеж № 157 от 24.07.1986г., издадено на Д. А. С. и Д. Д. А., с което съобразно одобрени проекти на 24.07.1986г. се разрешава изграждане на двуфамилна двуетажна жилищна сграда със застроена площ 120 кв.м; /л.191/; Протокол № 33 от 28.07.1986 г. за определяне на строителна линия и ниво в парцел V, кв.17 за строеж на жилищна сграда, съгласно одобрени планове и разрешение за строеж №157 от 24.07.1986г. За разрешената сграда е указано, че следва да се разположи на 3.0 м от северната граница на парцела, представляваща границата с парцел IV. В протокола е записано, че на 17.11.1986г. е проверено ниво цокъл, а на 29.02.1988г. - ниво корниз, строителна линия и ниво и е установено, че строителството е извършено съгласно утвърден проект; - /л.188/; Скица № АГ94-Д-95 от 24.09.1992 г., издадена от ТОА Б. за парцел V-ГНС, кв.17, [жк], с площ 730 кв.м, издадена на Д. А. С.. В текстовата част на скицата е записано, че регулационният план е одобрен със Заповед № 308/12.07.1976г., но според експертното заключение от извършените справки е установено, че имотът е извън обхвата на регулационния план,

одобрен с описаната в скицата заповед, а скицата представлява извадка от плана, одобрен със Заповед № 331/17.10.1977г. /л.187/;Извадки от регулационен и кадастрален план на [населено място],[жк]и от застроителен план на [населено място],[жк], одобрени със Заповед № 331/17.10.1977г. на главния архитект на С.. /л.216, л.217/; скица за ПИ с идентификатор 32216.2297.1625, комбинирана скица за пълна и частична идентичност, скица-проект за отстраняване на непълноти и грешки, акт за държавна собственост/АДС/ № 638 от 25.11.1982г., издаден от Банкянски районен народен съвет за парцел IV-ГНС, кв. 17,[жк]- разширението, представляващ празно място от 688,00 кв.м /л.223/; акт за общинска частна собственост /АОС/ № 145/17.11.1997г., издаден от [община], за застроен парцел IV-ГНС, кв.17 с площ 700,00 кв.м, стар държавен имот от АДС 638/1982г.; скица, представляваща извадка от регулационния план, одобрен със Заповед № 331/17.10.1977г.

Представен е и договор №1 от 26.01.1988г. за отстъпено право на строеж върху държавна регулирана земя, с който Банкянски РНС отстъпва на П. К. П., право на строеж върху държавен парцел IV, имот ГНС, кв. 17,[жк], одържавено с акт № 638/1982г., с квадратура 700 кв.м; Протокол № 27 от 15.07.1988г. за определяне на строителна линия и ниво в парцел IV, кв. 17 за строеж на жилищна сграда, съгласно одобрени планове и В протокола е записано, че на 18.07.1989 г. е проверено ниво цокъл, строителна линия и ниво и е установено, строителството е извършено съобразно утвърден проект. Страните не спорят, че е издадено разрешение за строеж №235 от 13.06.1988г. на жалбоподателя и че за разрешената сграда е указано, че следва да се разположи на 3.0 м от северната граница на парцела, представляваща границата с парцел III.

С писмо от 18.01.2023г. /л.83/ главният архитект на район Б., СО е посочил, че имот с идентификатор 32216.2297.55 попада в УПИ IV ГНС, кв.17 и частично извън границите на действащ ЗРП м. "кв.И." [населено място] и че синхронизацията следва да бъде съобразена с отстъпеното право на строеж за имота.

На 01.06.2023г. е подадено възражение от П. К. П. срещу промяната на регулационния план, тъй като се намаляват отстоянията от построената сграда. Посочено е, че оградата е построена през 1987г. с дадена оградна линия. На същата дата е подадено възражение и от Д. Д. А. във връзка с отстоянията и изградените огради.

Със Заповед № 18-11483/13.10.2023г. началникът на СГКК, на основание чл.51, ал.1, т.2 и ал.2 и 3 и чл.54, ал.1 и 4 и чл.51, ал.1, т.1 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ е одобрил изменение на КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-13/17.01.2012г. на изп. директор на АГКК, с последно изменение, засягащо поземления имот е от 23.02.2022г., състоящо се в отстраняване на грешка в източната и южната граници на ПИ с идентификатор 32216.2297.55 и в източната, северната и южната граници на ПИ с идентификатор 32216.2297.1625 в съответствие с границите на УПИ IV-ГНС и УПИ V-ГНС от кв.17 по действащия регулационен план на м. „гр.Б. – св.Девети септември“, одобрен със заповед № 331/17.10.1977г. на главен архитект на С., чрез нанасяне на нови обекти: - ПИ с идентификатор 32216.2297.3136 и ПИ с идентификатор 32216.2297.3137 и промяна в границите на съществуващи обекти -ПИ с идентификатор 32216.2297.55, ПИ с идентификатор 32216.2297.1625 и ПИ с идентификатор 32216.2297.2732.

Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 26.10.2023г..Жалбата е подадена на 31.10.2023г.

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът допусна и прие неоспорено от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, изпълнена от вещите лица арх. Б. В. и инж. Т. А.. Съгласно заключението изменението на КKKP предвижда изменение на границата между имоти с идентификатори 32216.2297.55 и 32216.2297.1625, както и между имоти идентификатори 32216.2297.1625 и 32216.2297.2732, по които граници са изградени огради, представляващи трайно материализирани граници. Границата между имоти с идентификатори 32216.2297.55 и 32216.2297.1625 е проектирана да минава непосредствено до изграденото стълбище за достъп до първия жилищен етаж на законно построената двуетажна двуфамилна жилищна сграда в имот идентификатор 32216.2297.1625, което в КKKP е включено в очертанието на сградата. С изменението на границата и поставянето на ограда по новата граница ще бъде затруднен достъпа към дъното на имота. Проектната граница между имоти идентификатори 32216.2297.1625 и 32216.2297.2732 е разположена на около 1,0 м от жилищната сграда в имот идентификатор 32216.2297.2732 и прилагането ѝ ще доведе до недопустимо застрояване в имота.

Експертите сочат, че от приложените в делото комбинирани скици за пълна или частична идентичност за поземлените имоти, засегнати от изменението на КKKP - л.43 и л.68, изработени от „ГИС-София“ ЕООД е видно, че материализираните граници между имотите не съвпадат с регулационните граници от действащия регулационен план, одобрен през 1977г. Констатирали са равномерно изместване на материализираните граници на имотите в северна посока спрямо регулационните граници. Предвид представените по делото документи, жилищните сгради в имоти с идентификатори 32216.2297.55 и 32216.2297.1625 са законно изградени, при спазване на изискванията се отстояния, но границите на имотите не са били правилно трасирани, в резултат от което е налице несъвпадение на имотните граници от КKKP и регулационните граници.

Изменението на КKKP, одобрено с оспорената заповед, предвижда нанасянето на верните регулационни граници от действащия регулационен план, но засяга трайно материализирани граници и води до намалени разстояния /недопустими/ от законно изградените жилищни сгради до имотните граници.

В съдебно заседание експертите допълниха, че на място са установили плътна и телена огради, като плътната ограда принадлежи на съседния УПИ, изграждана е в следствие по общата граница от собственика на сградата в съседния имот. Между другите два имота има законно изградена ограда, разположена успоредно на плътната.

Процесуалният представител за СО и на район Б., СО заяви, че е извършила проверка и не е установила проекти за плътна ограда.

Съдът кредитира всички доказателства.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е в законоустановения срок, срещу подлежащ на оспорване акт и от лице, имащо правен интерес от оспорването му.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - началникът на СГКК, в съответствие с разпоредбата на чл.54, ал.4 от ЗКИР.

Спазена е писмената форма. Посочени са фактически и правни основания.

Спазена е предвидената процедура. Производството е започнало по заявление,

подадено от собственик на имот. За поисканото изменение са представени писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти. Тъй като се променят граници на поземлени имоти и сгради при допълване на непълноти или поправяне на грешки, в кадастралната карта проектът съдържа и данни от геодезически измервания /л.76/.

Заинтересованите страни са уведомени за започналото административно производство. Подадени са възражения, които са обсъдени в заповедта.

"Непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние /§1, т.16 от ДР на ЗКИР/.

Установи се, че договор №1 от 26.01.1988г. за отстъпено право на строеж върху държавна регулирана земя, с който Банкянски РНС отстъпва на П. К. П., право на строеж върху държавен парцел IV ГНС, кв. 17,[жк]и Договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 06.11.1985г., с който Банкянски РНС отстъпва на Д. А. С. право на строеж върху държавен парцел V ГНС, кв. 17,[жк]са сключени при действието на регулационен план на м."гр. Б. -[жк], одобрен със заповед №331/17.10.1997г. на главния архитект на С.. Процесното изменение за отстраняване на грешки се осъществява при действието на същия регулационен план, одобрен със заповед №331/17.10.1997г. на главния архитект на С., предвид това, че материализираните граници не съответстват на регулационните линии на УПИ IV - ГНС и УПИ V-ГНС.

В случая административният орган е издал оспорения акт без да изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая, в нарушение на чл.35 и чл.36 от АПК. Неоснователността на възраженията на П. и А. е мотивирана с данните от документите за собственост извън допустимите стойности съгласно чл.18 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредбата/, без да се провери съществува ли законоустановена пречка да се извърши исканото изменение на границите на процесните имоти. Липсват мотиви и изобщо не е изяснен въпросът колко е допустимата стойност на грешката според чл.18 от Наредбата в зависимост от характеристиките на имота и съответно дали разликата е в границите на допустимата стойност на грешката. В случай, че отклонението при отразяването на границите, предмет на обжалваното изменение, е в нормативно допустимите стойности, то отговаря на изискванията за точност на плана /арг. чл.20, ал.1 и ал.2 от Наредбата/, поради което съгласно чл.54, ал.3 от ЗКИР не може да се квалифицира като непълнота или грешка в кадастралния план. Респективно ще е налице основание за липса на предпоставки за изменение на кадастралния план за процесните имоти.

Видно от подадените възражения П. и А. категорично се противопоставят на исканата промяна в кадастралните граници. Органът не е изложил мотиви и във връзка с намаляването на отстоянията, които са спазени при изграждане на сградите. Според чл.20, ал.3 от Наредбата, споровете за местоположението на границите на поземлените имоти се решават по съдебен ред. Този спор се явява преюдициален спрямо административното производство по отстраняване на грешки в кадастралния план, поради което преди да е разрешен с влязъл в сила съдебен акт, не са налице предпоставките на чл.54 от ЗКИР. Следва да се посочи и че не е взето предвид искането на заявителя, обективизирано в писмото от 18.01.2023г. синхронизацията да бъде съобразена с отстъпеното право на строеж за имота.

По изложените съображения съдът прие, че при издаване на обжалваната заповед са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довели и до неправилно приложение на материалния закон, които обуславят отмяната на акта на основание чл.146, т.3 и т.4 от АПК. Преписката следва да се върне на административния орган за ново произнасяне по процесното заявление при спазване на указанията по тълкуване и прилагане на закона, дадени в настоящото решение.

С оглед изхода на спора искането на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски е основателно за сумата 10,00 лв., разноски за държавна такса, сумата 1280,00 лв. за заплатен адвокатски хонорар и 600,00 лв. за възнаграждения на вещите лица.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 и чл.173, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-11483/13.10.2023г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. град.

ИЗПРАЩА преписката на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. град за ново разглеждане и произнасяне по подаденото от район Б., Столична община заявление с рег. № 01-211421/12.04.2023г. при съобразяване с дадените задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Служба по геодезия, картография и кадастър С. град да заплати на П. К. П., сумата от 1890. 00 лв., разноски по делото.

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

СЪДИЯ: