

# РЕШЕНИЕ

№ 2667

гр. София, 22.04.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 27.03.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **3092** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.226 от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка със Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба на Б. В. А. от [населено място], срещу заповед № РД-18-45 от 09.07.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/ в частта, с която са одобрени кадастралната карта и кадастралният регистър за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.404.9.1.24.

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна. Навежда доводи за допуснати съществени нарушения на производствените правила. В тази връзка сочи, че кадастралната карта е изработена от гражданско дружество, което не е юридическо лице и не може да има правоспособност по чл.17 ал.1 т.2 от ЗКИР. Твърди, че е собственик на магазин №2, който е нанесен в кадастралната карта като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.404.9.1.24, но административният орган не го е вписал в кадастралния регистър. Възразява срещу вписването на [фирма] като собственик, както и срещу обстоятелството, че няма данни за площта на магазина. Моли заповедта в тази част да бъде отменена и той да бъде вписан в кадастралния регистър като собственик, а [фирма] – заличен. Моли да се попълни и площта на обекта. В съдебно заседание се представлява от адв.Д.. Претендира разnosки.

Ответникът – изпълнителният директор на АГКК, чрез процесуалния си

представител адвокат Н. М., първоначално оспорва жалбата. В хода на съдебното заседание моли решението да се постанови в съответствие със заключението на съдебно-техническата експертиза, което потвърждава грешка при попълване на кадастралния регистър. С оглед поправка на допуснатата грешка моли да се измени и кадастралният регистър за обект с идентификатор 68134.404.9.1.21. Прави възражение за прекомерност на възнаграждението за процесуален представител, заплатено от жалбоподателя.

Заинтересованата страна [фирма] не изразява становище по жалбата.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и становищата на страните, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:

С нотариален акт № 101 том LLXIX дело №30143/2005г. , имотна партида №321008, жалбоподателят в качеството си на съсобственик на урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-36 в кв.717 по плана на [населено място], местност „ГГЦ- зона – Г-13“, взаимно с останалите съсобственици си е учредил и е приел правото на строеж върху същото дворно място за два обекта в жилищната сграда, която ще се построи: магазин №2 на партера / кота 0,00/ със застроена площ от 30,37 кв.м., и апартамент №3 на първи жилищен етаж със застроена площ от 105,10 кв.м. На заинтересованата страна [фирма] е учредено право на стореж за останалата част от сградата, като изрично е посочено, че обектите, за които съсобствениците са си запазили правото на строеж, са изключени от учреденото на [фирма] право. Срещу отстъпеното право на строеж заинтересованата страна се е задължила да построи обектите на жалбоподателя и на останалите съсобственици на имота. Сградата е построена и е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване №ДК-07-309 от 11.07.2008г., издадено от началника на Столичната регионална дирекция за национален строителен контрол /СРДНСК/, в което е посочено, че строежът е геодезически заснет и нанесен в кадастралния план на [населено място] съгласно представените удостоверения от дирекция „Софийски кадастр“ на Столична община.

Със заповед №РД-16-39/21.12.2007г. на изпълнителния директор на АГКК е открито производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район „О.“ и район „С.“ , Столична община, област С.. Правоспособните лица, на които е вложено изработването на кадастралната карта и кадастралните регистри, са: Консултантска агенция [фирма] и [фирма], вписани в регистъра по чл.12 т.8 от ЗКИР. Двете дружества са се обединили в Гражданско дружество „САЛ-2006“, което като изпълнител е сключило с АГКК Договор № КД-1-139 от 18.12.2007г. с предмет създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри на район „О.“. Жалбоподателят е участвал в производството по изготвяне на кадастралната карта и кадастралните регистри като е представил документ за собственост. Изготвените от изпълнителя кадастрална карта и кадастрален регистър са приети от комисия при Службата по геодезия, картография и кадастр /СГКК/- [населено място] с Протокол № КД-10-4-29 от 12.05.2009г. който е обявен на

заинтересованите лица по предвидения в чл. 46, ал. 1 от ЗКИР ред – чрез обнародване в Държавен вестник. По делото не са ангажирани доказателства, а и не се твърди, жалбоподателят да е направил възражение пред СГКК относно процесния имот. След изтичане на срока за възражения и писмени искания изпълнителният директор на АГКК на основание чл. 49, ал. 1 от ЗКИР е издал процесната заповед.

В кадастралния регистър за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.404.9.1.24 е вписан собственик [фирма] като е посочен документ за собственост нотариален акт № 101 том LLXIX дело №30143/2005г. В кадастралната карта е посочено, че липсват данни за площта на обекта по документи.

По делото е изслушано заключение на съдебно-техническа експертиза, което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно и компетентно. Съгласно заключението на вещото лице обект с идентификатор 68134.404.9.1.24 е идентичен с описания в нотариалния акт магазин №2, собственост на жалбоподателя. При измерване на място вещото лице е установило площ на обекта от 29,50 кв.м. Събраните данни за собственост на жалбоподателя погрешно са вписани в кадастралния регистър за самостоятелен обект с идентификатор 68134.404.9.1.21.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Оспорената заповед е издадена от компетентния административен орган. Наведените доводи за неспособност на лицето, което е изработило кадастралната и кадастралния регистър са неоснователни. Агенцията по геодезия, картография и кадастър възлага на правоспособни лица изпълнението на дейности по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри – чл.16 ал.2 от ЗКИР. Правоспособни са физически и юридически лица, които отговарят на условията на чл.17 ал.1 и ал.2 от ЗКИР и са вписани в регистъра по чл.12 т.8 от същия закон. Със заповедта за откриване на производството изработването на кадастралната карта е възложено на правоспособни юридически лица – [фирма] и [фирма]. При обединяване на двете лица в гражданско дружество по чл.357 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ не възниква нов правен субект. Договорът за възлагане изработването на кадастралната карта, макар и сключен от името на гражданското дружество, поражда задължения за [фирма] и [фирма], от чиито представители е и подписан. Работата на изпълнителите по договора не е обвързана с краен правен резултат – тя се разглежда и преценява от комисия при СГКК- С., която има възможност да върне работата за отстраняване на грешки и непълноти. Ето защо, сключването на договор с гражданското дружество не е съществено нарушение на административно-производствените правила.

Кадастралната карта и кадастралният регистър за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.404.9.1.24 са одобрени при допуснати други нарушения на процедурните правила и в противоречие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

Съгласно разпоредбите на чл.2 и чл.4 от ЗКИР кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република Б., като обхваща и данни относно правото на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти. Местоположението и границите на имотите се нанасят в кадастралната карта, а данните за собственост и

вещните права – в кадастралните регистри. Кадастърът се създава и поддържа в актуално състояние от АГКК. Съгласно разпоредбите на чл.3 и чл.5 от ЗКИР имотният регистър се състои от партидите на недвижимите имоти, в които по разпореждане на съдиите по вписвания се вписват сделки с вещни права върху недвижимите имоти, възбраните и ипотеките върху тях, както и други действия, обстоятелства и юридически факти, за които закон предвижда вписване. Имотният регистър се води и се съхранява от Агенцията по вписванията /АВ/. Целта на закона, както личи още от наименованието му, е да се създаде двустранна връзка между кадастъра и имотния регистър въз основа на идентификатора на недвижимите имоти и да се създаде единна информационна система, която да се поддържа актуална във всеки следващ момент от административните органи, независимо от действията или бездействията на трети лица – аргумент от чл.6 ал.1 и чл.7 от ЗКИР.

Разпоредбата на чл.41 ал.2 от ЗКИР посочва източниците на данни за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които черпят правата си – на първо място това са регистрире към картите и плановете, след това – представените от страните актове, регистрире на общинската администрация. При всички случаи данните за собственост се уточняват въз основа на представените от службата по вписванията предварителни имотни партиди – ал.3 на същата разпоредба – това е законова гаранция срещу злоупотреба с погасени права и недобросъвестно поведение на гражданите, както и срещу неточности в разписните списъци.

Разпоредбата на чл.41 ал.3 от ЗКИР въвежда задължение за АГКК да изиска от Службата по вписванията предварителните имотни партиди, от които да черпи данни за собственост и други вещни права. Тази норма кореспондира с разпоредбата на чл.71 ал.3 от ЗКИР, която разписва задължение на Службата по вписванията да предостави в цифров вид на АГКК предварителните партиди за уточняване на кадастралната карта и данните за собствеността и другите вещни права. Нормите на чл.41 ал.3 и чл.71 ал.3 от ЗКИР са императивни – чрез тяхното спазване и прилагане се гарантира изграждането на функционираща двустранна информационна система. В разглеждания случай жалбоподателят е представил документ за собственост, както е изготвена и предварителна имотна партида, но обстоятелствата по събраните данни не са отразени правилно в кадастралния регистър. Административният орган не е отразил пълно и вярно данните, съдържащи се в книгите по вписванията, с което е нарушил закона.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в обжалваната част и следва да бъде отменена. Преписката следва да се върне на административния орган за вярно попълване на кадастралния регистър за самостоятелен обект с идентификатор 68134.404.9.1.24 като жалбоподателят се впише като негов собственик, а заинтересованата страна [фирма] се заличи. Установената грешка по отношение на обект с идентификатор 68134.404.9.1.21 не може да бъде поправена в настоящото производство, тъй като този обект е извън предмета на жалбата. В случай, че кадастралната карта и кадастралният регистър за обект 21 не са обжалвани пред съда и са влезли в сила - доказателства за което по настоящото дело не са ангажирани, то грешката следва да бъде отстранена от административния орган чрез възобновяване на производството по реда на чл.99 от АПК.

Площта не е индивидуализиращ белег нито на поземлените имоти, нито на сградите и на самостоятелните обекти в тях. Въпреки това, след като в утвърдения

образец за издаване на схема на самостоятелен обект в сграда фигурира реквизит „площ по документ“, той трябва да бъде попълнен от административния орган в съответствие с представения документ за собственост. При новото разглеждане на преписката ответникът следва да отстрани и този пропуск.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника – аргумент от чл.143 ал.1 от АПК. Възражението на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение от 1 800 лева е основателно. Минималното възнаграждение за процесуално представителство по административни дела, определено по реда на Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, е 150 лева. Съдът, като взе предвид фактическата и правната сложност на делото, счита че възнаграждение от 450 лева - обичайния трикратен размер на минималното адвокатско възнаграждение, е справедлив. Ответникът следва да възстанови на жалбоподателя разноски в размер на 850 лева /450 лева адвокатско възнаграждение и 400 лева за експертиза/.

По изложените съображения и на основание чл.172 ал.2 и чл.143 ал.1 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 38-ми състав

#### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № РД-18-45 от 09.07.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър в частта, с която са одобрени кадастралната карта и кадастралният регистър за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.404.9.1.24.

ВРЪЩА административната преписка на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за попълване на кадастралната карта и кадастралните регистри при спазване на указанията по прилагане на закона, в едномесечен срок от влизане на съдебното решение в сила.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Б. В. А. сумата 850 /осемстотин и петдесет/ лева разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ:

