

РЕШЕНИЕ

№ 4181

гр. София, 24.06.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 30.05.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Славина Влатова

при участието на секретаря Силвиана Шишкова, като разгледа дело номер **217** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 54 ал. 2 от ЗКИР.

Производството е образувано по жалба на [фирма], представлявано от управителя И. П. И. със седалище [населено място] срещу Заповед № КД – 14 – 22 – 1122 от 18.10.2012г. на Началника на служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място], в частта, с която е вписано изменение в кадастралната карта и кадастралния регистър и нанасянето на ПИ идентификатор № 00357.5357.1141 в съответствие с границите на УПИ VI – 1141, кв. 47 по регулационния план на м. [населено място], кв. К., одобрен със заповед № РД – 09 – 50 – 803 от 16.06.2008г. и нанасянето на нови обекти в КККР, а именно имоти идентификатори № 00357.5357.1203 и № 00357.5357.1205.

В жалбата жалбоподателят твърди незаконосъобразност на оспорената заповед, поради това, че е постановена в противоречие със съществуващото фактическо положение и материалния закон. Твърди, че с нотариални актове е продал на трети лица части от посочените имоти и съответно те незаконосъобразно са нанесени като едно цяло и са вписани на негово име в одобреното с оспорената заповед изменение на КККР. Иска оспорената заповед да бъде отменена.

Ответникът Началникът на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място], чрез процесуалния си представител адв. М., изразява становище, че жалбата е неоснователна, а оспорената заповед законосъобразна, издадена при правилното приложение на материалния закон и без допуснати съществени нарушения на

административно производствените правила. Иска жалбата да бъде отхвърлена. Прави възражение за прекомерност на уговореното адвокатско възнаграждение по отношение на заинтересованата страна [фирма].

Заинтересованите страни Е. В. А., [фирма], [фирма] и ЧСИ М. Ц., не се явяват и не се представляват в открито съдебно заседание и не изразяват становище по жалбата.

Заинтересованите страни [фирма] и [фирма], чрез процесуалните си представители адв. К. и адв. К., изразяват становище, че жалбата е основателна, а оспорената заповед – незаконосъобразна. Заинтересованата страна [фирма] претендира разноски.

Жалбоподателят е уведомен за оспорената заповед на 26.11.2012г., жалбата е подадена на 10.12.2012г., т.е. жалбата е подадена в законоустановения 14 дневен срок. Жалбата е подадена от лице – заинтересовани от оспорването на акта, а именно такива, които се легитимират като собственик на имот, засегнат от извършената промяна в кадастралната карта, и срещу акт, който подлежи на съдебен контрол. Във връзка с изложеното дотук съдът счита, че жалбата е процесуално допустима.

Административният съд С. – град, II Отделение, 37 – ми състав, обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено следното:

Жалбоподателят е собственик по силата на представен по делото нотариален акт № 163, том LLLLLXI, дело № 67788 от 27.12.2006г. на недвижим имот – УПИ с пл. № 1141, кв. 47 по плана на [населено място] съгласно дворищна регулация утвърдена с посочени заповеди целият с площ от 55 002 кв. м., ведно с построените в имот четири производствени сгради.

Със заповед № 292 от 24.02.1968г. е одобрен регулационният план на [населено място]. Този план е изменен със заповед № РД – 09 – 50 – 803 от 16.06.2008г., с който план в кв. 47 са обособени нови УПИ № IV – 1141, № V – 1141, № VI – 1141, № VII – 1141, № VIII – 1141, № IX – 1141 и № X – 1141. По дестващата към момента регулация е предвидено обособяването на УПИ VI – 1141, кв. 47, представляващ част от имто пл. № 1141.

С нотариален акт № 87 том CLXII, дело № 45595 от 11.09.2008г. жалбоподателят е продал на заинтересованата страна [фирма] следния свой собствен недвижим имот, а именно УПИ IV – 1141, кв. 47 по плана на [населено място] с площ от 12 902 кв.м.

С нотариален акт № 93 том CVIII, дело № 24472 от 23.09.2010г. жалбоподателят е продал на заинтересованата страна [фирма] следния свой собствен недвижим имот, а именно УПИ VIII – 1141, кв. 47 по плана на [населено място] с площ от 2 249 кв.м.

С постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ Р. М. на заинтересованата страна [фирма] са възложени два имота, а именно: УПИ № V – 1141, кв. 47 по плана на [населено място] и УПИ № VII – 1141, кв. 47 по плана на [населено място] с площ от 13 559 кв.м.

С нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 45, том VII, дело № 6631 от 31.03.2010г. жалбоподателят в това производство е учредил ипотека в полза на заинтересованата страна [фирма] върху УПИ № VI – 1141 – за производство, складове и офиси, кв. 47 по плана на [населено място] целият с площ от 11 660 кв.м. Договорната ипотека е сключена за обезпечаване на предоставен заем. Тъй като заемът не е изплатен е подадено искане за издаване на заповед за изпълнение. Издадена е такава заповед от 23.03.2012г. по гр.д. № 12248/2012г. на СРС, 50 състав, въз основа на което е издаден изпълнителен лист.

Въз основа на изпълнителния лист е образувано изпълнително дело № 441/2012г. на

ЧСИ М. Ц.. [фирма] е подал молба до ЧСИ М. Ц. по посоченото изпълнително дело, с която е поискано да бъде присътпено към изпълнение и налагане на обезпечителни мерки и извършване на публична продажба на недвижимите имоти, открити при извършване на имуществено проучване на длъжника [фирма], длъжник в това производство.

С писмо изх. № 19961 от 21.08.2012г. от ЧСИ М. Ц. до АГКК – С. е посочено, че изпълнението по изп.д. № 441/2012г. е насочено по искане на вискателя върху недвижим имот ипотекиран от [фирма] в полза на [фирма], а именно срещу УПИ № VI – 1141, кв. 47 по плана на [населено място]. В писмото е посочено, че с оглед необходимостта от продължаване на изпълнителните действия по отношение на този имот в качеството на СИ, на който са възложени действията по изнасяне на публична продажба, ЧСИ е стартирала процедура по изменение на кадастралната карта по реда на глава VI от Наредба № 3 от 2005г. В писмото е посочено, че се иска нанасянето на УПИ VI – 1141 в одобрената кадастрална карта като имот с проектно идентификационен № 00357.5357.1204.

Въз основа на това писмо със заявление вх. № 94 – 46674 от 23.08.2012г. заинтересованата в това производство страна ЧСИ М. Ц. е поискал изменение в КККР и нанасянето на нов обект ид. № 00357.5357.1141, съобразно приложен към заявлението проект за промяна по скица – проект за ПИ № 00357.5357.1204 с площ от 11 662 кв.м., с посочен собственик [фирма].

Въз основа на заявлението на СГКК – [населено място] е съставена скица – проект № 69526 от 02.10.2012г. в която е посочено, че кадастралната карта за района е одобрена със заповед № РД – 18 – 3 от 11.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК. В скицата е посочено, че изменението се състои, както следва: заличаване на имот идентификатор № 00357.5357.1141 с площ от 55 005 кв.м., сграда с идентификатор № 00357.5357.1141.9 с площ 474 кв.м., сграда идентификатор № 00357.5357.1141.2 с площ 22 кв.м. и сграда с идентификатор № 00357.5357.1141.1 с площ 27 кв.м. и нанасяне на нови обекти, както следва: имот идентификатор № 00357.5357.1205 с площ 21119 кв.м., имот идентификатор № 00357.5357.1141.1204 с площ 11 662 кв.м. и имот с идентификатор № 00357.5357.1203 с площ 22223 кв.м. и сгради с идентификатори № 00357.5357.1205.9 с площ 474 кв.м., № 00357.5357.1205.2 с площ 22 кв.м. и № 00357.5357.1205.1 с площ 27 кв.м.

Въз основа на така подаденото заявление е съставен акт № 970 от 02.10.2012г. за непълноти и грешки в ПИ № 00357.5357.1141 по кадастралната карта, одобрена със заповед № РД – 18 – 3 от 11.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК. С този акт е установена непълнота и грешката в кадастралната карта, която засяга ПИ № 00357.5357.1141 и се изразява в това, че в кадастралната карта не са отразени границите на УПИ VI – 1141, кв. 47 по плана на [населено място], тъй като границите му не са били означени или материализирани на място към момента на създаване на кадастралната карта. Посочено е, че границите на УПИ следва да се отразят по координатите на граничните им точки от скица проект № 69526 от 02.10.2012г. Актът е съставен в присъствие на заявителя ЧСИ М. Ц. и без участие на заинтересованите лица. В него е посочено, че на основание чл. 62 ал. 5 от Наредба № 3 от 2005г. актът не се подписва от пряко заинтересованите лица, когато регулационните линии от приложен устройствен план се нанасят като имотни граници.

Въз основа на горното е издадена оспорената в това производство заповед.

По делото е представена Заповед № КД – 14 – 22 – 1181 от 29.10.2012г., с която е

одобрено нанасянето на поземлени имоти в съответствие с границите на УПИ VII – 1141 и V – 1141, кв. 47, а именно: имот идентификатор № 0357.5357.1202 с площ 12 902 кв.м. собственост на [фирма], имот идентификатор № 0357.5357.1203 с площ 9 321 кв.м. собственост на [фирма], имот идентификатор № 0357.5357.1204 с площ 11 662 кв.м. собственост на [фирма], имот идентификатор № 0357.5357.1205 с площ 13 567 кв.м. собственост на [фирма] и имот идентификатор № 0357.5357.1206 с площ 7553 кв.м. собственост на [фирма]

По делото е изслушани и приети неоспорени от страните СТЕ – основна и допълнителна, които съдят кредитира изцяло като изготвени от лице със съответна техническа компетентност при направени надлежни справки и оглед на място. От СТЕ се установява на първо място, че в оспорената заповед има несъответствие между началната мотивна част на заповедта, където се казва, че се нанася имот идентификатор № 00357.5357.1141 по границите на УПИ VI – 1141 и крайната част пък където се казва, че се заличава имот идентификатор № 00357.5357.1141, както и че е налице несъответствие между записа в началото, че се нанася имот идентификатор № 00357.5357.1141 по границите на УПИ VI – 1141 с графичната част към оспорената заповед, където имот идентификатор № 00357.5357.1141 в границите на УПИ VI – 1141 не е нанасян. Установява се, че по одобрената кадастрална карта със заповед № РД - 18 – 3 от 11.01.2012г. (допусната в СТЕ техническа грешка с посочена година 2013г.). От СТЕ се установява и че с действащата регулация УПИ VI – 1141, кв. 47 е проектиран като част от имот пл. № 1141, като за обосбяването на УПИ VI – 1141 не е предвидено придаването на части от други имоти, като в тази връзка за него няма неуредени сметки по регулация и съответно не е необходимо сключването на договори по чл. 17 ал. 3 от ЗУТ. УПИ VI – 1141, кв. 47 не е бил нанесен в кадастралния план за местността и съответно не е бил нанесен в одобрената кадастрална карта. Установява се, че имоти идентификатори № 0357.5357.1203 и № 0357.5357.1205 представляват части от заличен имот идентификатор № 00357.5357.1141, като те не са включени в УПИ VI – 1141, кв. 47. Установява се, че имот идентификатор № 00357.5357.1203 съответства на общите граници на имоти УПИ IV – 1141 и V – 1141, а имот идентификатор № 00357.5357.1205 съответства на общите граници на УПИ VII – 1141, № VIII - 1141, № IX - 1141 и № X – 1141 и частта от имот пл. № 1141, предвидена за улица. Нито един от посочените УПИ не е бил нанесен в кадастралния план на местността или в одобрената кадастрална карта.

Разгледани по същество настоящият състав намира, че жалбата е основателна, поради съображенията изложени по – долу.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

В тази връзка настоящият състав установи, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия съгласно представена по делото заповед № РД – 13 - 59 от 16.03.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, при спазване на установената от закона форма, но при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила. Настоящият състав намира, че оспорената заповед е издадена и в противоречие с материално правните норми и фактическото положение, по съображенията изложени по - долу.

На първо място настоящият състав намира, че оспорената заповед е издадена по недопустимо искане. Чл. 53 ал. 2 от ЗКИР непълнотите и грешките в кадастралната

карта се поправят по молба на заинтересованите лица, като по искането органът се произнася със заповедта по чл. 54 от ЗКИР. Съгласно § 1 т. 13 от ДР на ЗКИР „заинтересувани лица по [чл. 54, ал. 1](#)“ са собствениците и носителите на други вещни права на недвижими имоти, чиито права се засягат от изменението”. Видно от посочените искането за поправка или допълване на кадастралната карта може да се направи само от заинтересованите лица, а това са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижим имот, чиито права се засягат. Частният съдебен изпълнител, по чието искане е започнало производството няма такива права и съответно не е заинтересовано лице и не може да инициира производството по изменение на кадастралната карта. Чл. 18 от ЗЧСИ разписва правата и задълженията на ЧСИ при започнало изпълнение, но не дава на същия право дори при образувано изпълнително дело да инициира промяна в кадастралната карта. Само на това основание оспорената заповед подлежи на отмяна.

В разпоредбата на чл. 51 ал. 1 от ЗКИР е предвидено, че „Кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние въз основа на информацията, получена по реда на чл. 52 и чл. 86, ал. 1, както и от геодезически измервания”, като същото е предвидено и в чл. 56 ал. 1 от Наредба № 3 от 2005г. В разпоредбата на чл. 53 ал. 1 от ЗКИР са предвидени основанията за изменение на одобрената вече кадастрална карта и кадастрални регистри, като в т. 1 е посочено основаниято – когато в одобрената кадастрална карта се съдържат непълноти и грешки – както е прието в конкретния случай. При тази хипотеза съгласно чл. 53 ал. 2 от ЗКИР „Непълнотите или грешките на основните данни в кадастралната карта и кадастралните регистри се допълват или поправят по молба на заинтересуваното лице. Когато непълнотите или грешките са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаването му по съдебен ред”, а съгласно ал. 3 „Непълнотите и грешките по ал. 1, т. 1 се установяват на самото място от службата по геодезия, картография и кадастр с акт, който се подписва от съставителя, заявителя и пряко заинтересуваните собственици”. В конкретния случай е съставен акт за непълноти и грешки, но при условията на чл. 62 ал. 5 от Наредба № 3 от 2005г., а именно без участието на заинтересованите страни по него – жалбоподателят в това производство и заинтересованата страна [фирма] по отношение на имоти идентификатори № 0357.5357.1203 и № 0357.5357.1205.

Чл. 62 ал. 5 от Наредба № 3 от 2005г., предвижда, че „Акт за непълноти и грешки не се подписва от пряко заинтересуваните лица при изпълнение на влязло в сила съдебно решение и когато регулационните линии от приложен устройствен план се нанасят като имотни граници”. Настоящият състав намира, че в конкретния случай не е била приложима разпоредбата на чл. 62 ал. 5 от Наредба № 3 по следващите съображения.

Посочената разпоредба предвижда, че актът не се подписва от пряко заинтересованите собственици, когато се съставя въз основа на влязло в сила съдебно решение, в конкретния случай такова няма. Втората хипотеза по чл. 62 ал. 5 е налице, когато регулационните линии по приложен регулационен план се нанасят като имотни граници. Т.е. за прилагането на тази хипотеза следва да има влязъл в сила регулационен план и той да е приложен. В конкретния случай за имотите, предмет на оспорената заповед има влязъл в сила регулационен план, одобрен със заповед № РД – 09 – 50 – 803 от 16.06.2008г. Съгласно § 22 от ДР на ЗУТ в редакцията относима към момента на издаване на оспорената заповед, а именно в редакцията от ДВ бр. 1 от 2001г. в сила от 31.03.2001г. „Подробният устройствен план се счита за

приложен по отношение на регулацията - с изплащането на дължимите суми по договорите по чл. 17 ал. 3, когато такива се предвиждат, нанасяне на имота в кадастъра и вписване в имотния регистър, т.е. когато са уредени сметките по регулация и след това уреждане имотът е нанесен в кадастъра. В конкретния случай видно от събраните по делото доказателства, включително изслушаната СТЕ, безспорно се установи, че регулацията по отношение на УПИ VI – 1141, УПИ IV – 1141, УПИ V – 1141 (които попадат в имот идентификатор № 0357.5357.1203), УПИ VI – 1141 УПИ VIII – 1141, УПИ IX – 1141 и УПИ X – 1141 (които попадат в имот идентификатор № 0357.5357.1205), не е била приложена. Това е така, тъй като между тях са уредени сметките по регулация, тъй като няма придаваеми части и не е необходимо да се сключват договори по чл. 17 ал. 3 от ЗУТ. Не е налице обаче втората предпоставка по § 22 т. 1 (в редакцията от ДВ бр. 1 от 2001г.), а именно да е налице нанасяне на имота в кадастъра и вписване в имотния регистър. Това изискване се отнася до нанасянето на имотите – УПИ като границите от регулационния план се нанесат като имотни. Това изискване е поставено с оглед да бъдат разрешени евентуални спорове за собственост преди отразяването на границите от регулационния план като имотни. Това второ условие по § 22 т. 1 (ДВ бр. 1 от 2001г.) е кумулативно с първото такова, а именно да са налице уредени сметки по регулация. Когато липсва една от предпоставките по § 22 т. 1 (ДВ бр. 1 от 2001г.), не е налице приложена регулация. От приетата и неоспорена от страните СТЕ безспорно се установи, че изроените по – горе УПИ не са нанесени в регулационния план за местността, нито в одобрената кадастрална карта. Във връзка с така изложеното настоящият състав намира, че незаконосъобразно и в противоречие с материално правните разпоредби на закона, административният орган е приел, че в конкретния случай е приложима разпоредбата на чл. 62 ал. 5 от Наредба № 3 от 2005г., тъй като не са налице предпоставките за това.

На следващо място след като не са налице условията на чл. 62 ал. 5 от Наредба № 3 от 2005г., настоящият състав намира, че актът за непълноти и грешки е следвало да бъде съставен в присъствието на заинтересованите страни, а именно жалбоподателя и заинтересованата страна [фирма] в това производство и съответно да бъде подписан от тях, а в случай, че не са съгласни със съдържанието на акта, за тях би възникнала възможността да възразят. Като е съставил акта за непълноти и грешки без участието на заинтересованите страни без да са налице условията на чл. 62 ал. 5 от Наредба № 3 от 2005г., административният орган е допуснал съществено нарушение на административно производствените правила, с което е нарушено правото на участие в административното производство и на защита на жалбоподателя и заинтересованата страна [фирма] в това производство. Във връзка с горното настоящият състав намира, че оспорената заповед е незаконосъобразна, постановена при допуснато съществено нарушение на административно производствените правила и при неправилното приложение на материалния закон.

На последно място за пълнота на изложението настоящият състав намира за необходимо да отбележи, че по отношение на имоти идентификатори № 0357.5357.1203 и № 0357.5357.1205 има издадена последваща заповед от 29.10.2012г. за отразяване на промени в кадастралната карта по отношение на тях, но наличието на тази заповед не се отразява на незаконосъобразността на оспорената заповед.

Във връзка с изложеното по – горе настоящият състав намира, че оспорената в това производство Заповед № КД – 14 – 22 - 1122 от 18.10.2012г. на Началника на СГКК –

[населено място], в оспорената ѝ част е незаконосъобразна, издадена при допуснати съществени нарушения на административното производствено правило и при неправилното приложение на материалния закон, поради което следва да бъде отменена.

Преписката следва да бъде върната на административния орган за процедиране на съставянето на акт за непълноти и грешки в отменената част с участието на заинтересованите страни и за произнасянето съобразно прилагането и тълкуването на закона, дадени в това решение.

Във връзка с изхода на спора съдът намира за основателно искането на жалбоподателя за присъждане на разноски на основание чл. 143 ал. 1 от АПК, както и намира за основателно искането на [фирма] в тази връзка на основание чл. 143 ал. 3 от АПК. Предвид голяма фактическа и правна сложност на спора и поради ангажираната активно процесуално представителство от заинтересованата страна [фирма], съдът намира за неоснователно възражението на ответника за прекомерност на договореното адвокатско възнаграждение от 1800 лв., поради което намира, че същото следва да бъде присъдено в договорения размер, за който са представени и доказателства, че е заплатено.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2, чл. 173 ал. 2 и чл. 174 от АПК съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № КД – 14 – 22 – 1122 от 18.10.2012г. на Началника на служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място], в частта, с която е вписано изменение в кадастралната карта и кадастралния регистър и нанасянето на ПИ идентификатор № 00357.5357.1141 в съответствие с границите на УПИ VI – 1141, кв. 47 по регулационния план на м. [населено място], кв. К., одобрен със заповед № РД – 09 – 50 – 803 от 16.06.2008г. и нанасянето на нови обекти в КККР, а именно имоти идентификатори № 00357.5357.1203 и № 00357.5357.1205.

ВРЪЩА преписката на Началника на служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място] за произнасяне съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в това решение в срок от 1 (един) месец от влизане в сила на решението.

ОСЪЖДА Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място] да заплати на [фирма] със седалище [населено място] сума в размер на 350 (триста и петдесет) лева, разноски за тази инстанция.

ОСЪЖДА Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място] да заплати на [фирма] със седалище [населено място] сума в размер на 2000 (две хиляди) лева, разноски за тази инстанция.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщението му чрез Административен съд София – град пред Върховния

административен съд.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: