

РЕШЕНИЕ

№ 3779

гр. София, 08.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 30.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **1086** по описа за **2023** 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. 53, ал. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.
Образувано е по жалба на В. Г. Ф. срещу изменение на данните в Кадастралния регистър на недвижимите имоти за самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34, обективирано в писмо с изх. № 24-33783/11.11.2002 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С. – град (СГКК).
В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания административен акт, като постановен в противоречие с материалноправните норми. Счита, че неправилно е приложена нормата на чл. 53, ал. 2 от ЗКИР, съгласно която при наличието на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на правото на собственост, съответно на друго вещно право за един и същ имот в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните на за всички лица и документи. Твърди, че изменение на КРНИ по реда на чл. 53, ал. 1, т. 1 от ЗКИР може да се извърши само при възникване на нови обстоятелства или при промяна на данните, подлежащи на записване, тоест да са налице нови факти, настъпили след влизане на в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри за съответното населено място, какъвто не е настоящия случай. Твърди се, че на основание нотариален акт за покупко-продажба № 15/24.02.2017 г., том I, рег. № 1056, дело № 10 от 2017 г. е собственик на магазин № 6, на който съответства обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34 и който не е идентичен с магазин № 1, собственост на „К.-Р.-Ф. ООД. Според жалбоподателя въпреки наличните доказателства за това, че магазините

са различни, както по площ и граници, така и като разположение и съседни, административният орган незаконосъобразно на основание чл. 53, ал. 2 от ЗКИР е вписал в кадастралния регистър на недвижимите имоти като собственик на имот с идентификатор 68134.1002.102.2.34- “К.-Р.-Ф. ООД. Претендира се от съда да постанови съдебно решение, с което да отмени оспорения административен акт, с който е извършено изменение в кадастралния регистър на недвижимите имоти, изразяващо се във вписване като собственик “К.-Р.-Ф. ООД на самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34. Претендира и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – Началникът на Служба по геодезия, картография и кадастър – С. (СГКК-С.) - редовно призван, в съдебно заседание не се явява, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата. В писмен отговор по делото излага становище за неоснователност на жалбата и прави възражение за прекомерност на претендираните от жалбоподателя разноски.

Заинтересованата страна - “К.-Р.-Ф. ООД редовно призвана, не се явява и представлява.

Софийска Градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява 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 следното от фактическа страна:

Административното производство е образувано въз основа на заявление с вх. № 01-445236/03.08.2022 г. до СГКК – [населено място] за издаване на схема за С.О.С. 68134.1002.102.2.34 и нанасяне на настъпили промени в кадастралния регистър на недвижимите имоти, изразяващо се във вписване на дружеството “К.-Р.-Ф. ООД като собственик на обекта на основание - нотариален акт № 30, том LLXLIX, дело 29169 от 1997 г. Към заявлението е приложено удостоверение от „Геонет Консултинг“ ЕООД, съгласно което самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34 от действащата кадастрална карта на район „Т.“ одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК е идентичен с магазин № 1, находящ се в [населено място], [улица], партерен етаж на бл. 11 и описан в нотариален акт № 30, том LLXLIX, дело 29169 от 1997 г.

На основание чл. 53, ал. 3 от ЗКИР с уведомление изх. № 24-619/06.01.2023 г. началникът на СГКК-С. е уведомил жалбоподателката и “К.-Р.-Ф. ООД, че е извършено изменение в кадастралния регистър на недвижимите имоти на основание чл. 53, ал. 2 от ЗКИР за имот с идентификатор 68134.1002.102.2.34, състоящо се в записване на данни за собственост на “К.-Р.-Ф. ООД, като след изменението в кадастралния регистър на недвижимите имоти са записани следните данни за собственици и актове, от които те черпят права: “К.-Р.-Ф. ООД с документ за собственост нотариален акт нотариален акт № 30, том LLXLIX, дело 29169 от 1997 г. и В. Г. Ф. с документ за собственост нотариален акт № 15/24.02.2017 г., том I, рег. № 1056, дело № 10 от 2017 г.

Не се спори между страните, а и от приетия като доказателство по делото нотариален акт № 15/24.02.2017 г., том I, рег. № 1056, дело № 10 от 2017 г. се установява, че В. Г. Ф. е собственик на магазин № 6, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1002.102.2.34 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор

на АГКК, находящ се в сграда № 2 с адрес: [населено място], [улица], със застроена площ от 24.95 кв.м., при съседни магазин № 1, магазин № 5, калкан и двор.

Не се спори между страните, а и от приетия като доказателство по делото нотариален акт № 30, том LLXLIX, дело 29169 от 1997 г. се установява, че “К.-Р.-Ф. ООД е собственик на магазин № 1 на партерен етаж в жилищна сграда блок № 11, [населено място], [улица], състоящ се от магазинно помещение със застроена площ от 68.52 кв. м. при съседни: магазин № 6, магазин № 5, стълбище и двор.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, според която няма идентичност между магазин № 6, със застроена площ от 24,95 кв.м., състоящ се от магазинно и сервизно помещение и магазин № 1, на партерния етаж в жилищна сграда блок № 11, състоящ се от магазинно помещение, склад и сервизно помещение със застроена площ от 68,52 кв.м. Според вещото лице от извадката на кадастралните схеми на С.О.С в сграда с идентификатор 68134.1002.102.3 се установява, че самостоятелните обекти на етаж 1 (едно) са отразени в кадастралната карта некоректно, като в частта до калкана от югозапад няма С.О.С., т.е. тази площ е отразена като обща част (вероятно проход), като реално на това място съществуват магазин № 6 и част от магазин № 5 .

Вещото лице уточнява, че при оглед на място самостоятелен обект идентификатор 68134.1002.102.2.34 по КК, одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, като местоположение и схема съответства на магазин №1, находящ се на партерния етаж в жилищна сграда блок № 11, в [населено място], [жк], [улица], състоящ се от магазинно помещение, склад и сервизно помещение със застроена площ от 68,52 кв.м., при съседни по документ за собственост: магазин № 6, магазин № 5, стълбище и двор, описан в нотариален акт № 30, том LLXLIX, дело №29169/1997 г., собственост на “К.-Р.-Ф. ООД. Вещото лице пояснява, че границите по кадастрална схема на самостоятелен обект идентификатор 68134.1002.102.2.34 по КК, а именно на същия етаж 68134.1002.102.2.33; под обекта: няма и над обекта : 68134.1002.102.2.4 и 68134.1002.102.2.3 не отговарят на границите на магазин № 1 и на магазин № 6 по документите им за собственост и на границите им по архитектурните проекти от _07.08.1992 г. и 27.04.1998 г. Според СТЕ разпределението на 6-те магазина на партерния етаж съгласно одобрените архитектурни проекти от У. на 06.07.1992 г. на жилищната сграда секция 11 не отговаря на установеното при извършения оглед на място от вещото лице. Вещото лице установява, че на място при огледа няма проход както е по проекта, а вместо прохода към вътрешния двор има обособен търговски обект-магазин № 6, а към [улица]площта на прохода е приобщена към магазин № 5. Вещото лице посочва, че съгласно одобрени архитектурни проекти от У. на 07.08.1992 г. за жилищната сграда секция 11 на партерното ниво има 5 магазина, като и това разпределение не отговаря на установеното на място при огледа, тъй като вместо един магазин № 1 има два отделни самостоятелни обекта – магазин № 6 и магазин № 1. При разпит в съдебно заседание вещото лице пояснява, че магазин № 6 на жалбоподателката не фигурира в схемата и не е отразен в КК, а нанесеният в КК имот с идентификатор 68134.1002.102.2.34 отговаря на магазин № 1.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, в преклузивния срок за

оспорване по чл. 149, ал. 1 от АПК и от легитимирано лице с правен интерес, доколкото същото се легитимира като собственик на самостоятелен обект, засегнат от процесното уведомление.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна по следните съображения:

Оспореният акт е издаден в производство по чл. 53, ал. 1, т. 1 от ЗКИР за изменение на кадастралния регистър за самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34 от надлежно оправомощен административен орган, в кръга на неговата материална и териториална компетентност. Изменението в кадастралния регистър е направено без издаване на изрична заповед, в съответствие с нормите на чл. 53а във връзка с чл. 53 от ЗКИР, поради което съдът приема, че е спазена предписаната от закона форма на акта.

В хода административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до нарушаване право на защита на заинтересованите лица, доколкото в нормата на чл. 53, ал. 3 от ЗКИР е предвидено като задължение на административния орган единствено да уведоми заинтересуваните лица за извършеното изменение. В случая това изискване е спазено, жалбоподателката е уведомена за започналото административно производство.

Настоящата съдебна инстанция намира, че оспореният акт е постановен и в съответствие с приложимите материалноправни норми. Съгласно разпоредбата на чл. 53, ал. 1 от ЗКИР измененията в кадастралния регистър на недвижимите имоти се извършват при следните хипотези: 1. при възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване; 2. при отпадане на основанието за извършено вписване, в случаите на ал. 2 и чл. 41, ал. 6; 3. при констатиране на несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните. Разпоредбите на чл. 53, ал. 2 и чл. 53а от ЗКИР предвиждат, че при наличие на противопоставими права на собственост, съответно на друго вещно право на повече от едно лице за един и същи имот, в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи, без издаване на заповед.

В конкретния случай, като правно основание за извършеното изменение на данните в кадастралния регистър в уведомлението е посочена нормата на чл. 53, ал. 2 от ЗКИР, приложена от административния орган във връзка с направено искане от “К.-Р.-Ф. ООД за вписването му като собственик на самостоятелен обект – магазин № 1, за който съответства самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1002.102.2.34, въз основа на нотариален акт № 30, том LLXLIX, дело № 29169/1997 г.

От приетата и неоспорена от страните СТЕ се установява, че самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34 по КК, одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, като местоположение и схема съответства на магазин №1, със застроена площ от 68,52 кв.м., находящ се на партерния етаж в жилищна сграда блок № 11, в [населено място], [жк], [улица], състоящ се от магазинно помещение, склад и сервизно помещение, собственост на “К.-Р.-Ф. ООД. Същевременно от приетия като доказателство по делото нотариален акт № 15/24.02.2017 г., том I, рег. № 1056, дело № 10 от 2017 г. се установява, че жалбоподателката се легитимира като собственик на магазин № 6, съставляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК. Наред с това се установи, че разпределението на

6-те магазина на партерния етаж съгласно одобрените архитектурни проекти от У. на 06.07.1992 г. и 5-те магазина съгласно одобрени архитектурни проекти от У. на 07.08.1992 г. на жилищната сграда секция 11 не отговаря на установеното при извършения оглед на място от вещото лице. При така установеното по делото правилно административният орган е извършил вписване на заявителя – “К.-Р.-Ф. ООД, в хипотезата на ал. 2 на чл. 53 от ЗКИР само в кадастралния регистър, наред с вече вписания като собственик В. Г. Ф..

При тези данни в случая административният орган е действал съгласно нормативните изисквания като е записал в регистъра данните на всички лица, представили редовни от външна страна документи за собственост, без да изменя кадастралната карта. Относно подлежащите на вписване обстоятелства СГКК действа само като регистриращ орган, като при наличието на колизия между представените документи, органът няма правомощия да извършва правен анализ на документи и е длъжен единствено да ги отрази и впише в кадастралния регистър на недвижимите имоти. Процедурата по чл. 53 от ЗКИР е дейност на администрацията по поддържане на кадастралния регистър в актуално състояние и вписването в кадастралния регистър няма конститутивно действие - с него не възникват и не се погасяват вещни права по отношение на вписаните лица, а има само декларативно действие по отношение на трети лица. По същество, това вписване не заличава, нито отрича правата на вече вписан в регистъра друг собственик или притежател на вещно право върху същия имот, а само удостоверява наличието на документи за собственост за един и същ имот в кадастралния регистър, какъвто е и настоящия случай. В този смисъл е и целта на ЗКИР, а именно кадастралните карти и кадастралните регистри да отразяват действителното фактическо положение. В настоящия случай, действителното фактическо положение показва, че за един и същ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34 претендират да са собственици две страни, удостоверяващи правата си с различни документи за собственост. Този извод не се опровергава от заключението на вещото лице, че съгласно документите за собственост няма идентичност между магазин № 6, със застроена площ от 24,95 кв.м., и обект магазин № 1, на партерния етаж в жилищна сграда блок № 11, състоящ се от магазинно помещение, склад и сервизно помещение със застроена площ от 68,52 кв.м., доколкото по делото се установи, че разпределението на 6-те магазина на партерния етаж съгласно одобрените архитектурни проекти от У. на 06.07.1992 г. и 5-те магазина съгласно одобрени архитектурни проекти от У. на 07.08.1992 г. на жилищната сграда секция 11 не отговаря на установеното при извършения оглед на място от вещото лице.

Предвид гореизложеното обжалваният административен акт е правилен и законосъобразен, а така подадената жалбата се явява неоснователна и недоказана и като такава следва да бъде отхвърлена.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, 50-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Г. Ф. срещу изменение на данните в Кадастралния регистър на недвижимите имоти за самостоятелен обект с идентификатор 68134.1002.102.2.34, обективирано в писмо с изх. № 24-33783/11.11.2002 г. на

началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С. – град, като неоснователна.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

СЪДИЯ: