

РЕШЕНИЕ

№ 5873

гр. София, 09.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 11.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **800** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.54, ал.6 във връзка с ал.7 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на Д. С. М. от [населено място] срещу Заповед №18-11048 от 19.10.2022г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) –С..

С оспорената заповед е отказано изменение на кадастралната карта на района на [населено място], Столична община, одобрена със Заповед №РД-18-37 от 04.07.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), изразяващо се в поправка на западната граница на поземлен имот с идентификатор (ПИ) 14831.6501.643, заявено от жалбоподателя, поради наличие на спор за материално право със собствениците на ПИ 14831.6501.644.

Жалбоподателят Д. С. М. оспорва заповедта като незаконосъобразна. Твърди, че ПИ 14831.6501.643 е собственост на семейството му повече от 50 години и границите и оградите му не са променяни никога. Твърди, че грешката в кадастралната карта е установена още при изменението на регулационния план през 2014г., но регулационната процедура е приключила преди грешката в кадастралната карта да бъде отстранена. Счита, че не е налице спор за материално право, тъй като собствениците на съседния имот се позовават на нотариален акт, който е съставен по грешната кадастрална карта, чието изменение е именно предмет на административното производство. Претендира разноски.

Ответникът - началникът на СГКК-С., оспорва жалбата в представен писмен отговор, като поддържа мотивите, изложени в административния акт.

Заинтересованите страни С. Р. Д., П. Р. Д. и Д. Л. Д., не изразяват становище по жалбата.

СЪДЪТ приема жалбата за процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към предмета на спора факти са установени от административната преписка, приетите писмени доказателства и съдебно-техническата експертиза, която не е оспорена от страните и се цени от съда като добросъвестна и компетентна.

По отношение на вещните права

1. Вещно право на жалбоподателя

Жалбоподателят представя следния документ за собственост, с който се легитимира като собственик на процесния имот: Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 191, том СІХ, рег. 48439, дело 34669 от 24.07.2018 г., с който В. Е. М. продава на съсобственика си Д. С. М. собствените си 4/6 идеални части от дворно място, съставляващо по титул за собственост имот пл. № 643, нанесен в кадастрален лист Г-10-5-6 по неodobрения кадастрален план на [населено място], заснет през 1979 г., с пространство 798 кв.м по нотариален акт, който съгласно одобрените КККР представлява поземлен имот с идентификатор 14831.6501.643 с площ 787 кв.м, номер по предходен план 643, квартал 7.

Представя също и предходен Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 178, том LLLXI, дело 31603 от 23.10.1997 г., с който Б. Й. М. прехвърля на сина си С. Б. М. дворно място, съставляващо имот пл. № 643, нанесен в кадастрален лист Г-10-5-6 по неodobрения кадастрален план на [населено място], заснет през 1979 г., с пространство 798 кв.м по нотариален акт, а по графични данни съгласно скица от 19.09.1997 г.

Съдебно-техническата експертиза установява, че в номера на кадастралния лист, описан в нотариалните актове, е допусната техническа грешка. Кадастрален лист Г-10-5-6 по неodobрения кадастрален план на [населено място] не съществува, а от приложената скица и направените справки се установява, че номерът на кадастралния лист, в който попадат имотите, е Г-10-5-Б.

2. Вещно право на заинтересованите страни

Заинтересованите страни представят следния документ, с който се легитимират като собственици на ПИ 14831.6501.644: Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 22, том XVII, рег. 7379, дело 5190 от 12.02.2021 г., с който С. Г. М. продава на С. Р. Д., П. Р. Д. и Д. Л. Д. поземлен имот с идентификатор 14831.6501.644 с площ 883 кв.м, с номер по предходен план 644.

Представени са също и предходни нотариални актове, установяващи вещните права на продавача:

Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 87, том XIX, дело 3326 от 09.07.1971г., с който С. Г. Я., а по мъж М. е собственик на 566/731 идеални части от дворно място, обазуващо урегулиран парцел V-652 в кв. 10А по плана на Г.-С., цялото дворно място от 731 кв.м; и Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит на основание давностно владение № 150, том IX, рег. 4125, дело 2793 от 29.01.2021 г., с който С. Г. М. е собственик на поземлен имот с идентификатор 14831.6501.644 с площ 883 кв.м, с номер по предходен план 644.

Кадастрален и регулационен статут на имотите

Регулацията на [населено място] е одобрена през 1959 г., а в частта за кв. 10 е одобрено изменение със със Заповед № 406/07.12.1970 г., като са обособени нови парцели IV-652 и V-652 в кв. 10А, към които е предвидено придаването на площи по регулация за осигуряване на достъп по проектираната улица от западната страна на квартал 10А.

Представеният от заинтересованите страни Нотариален акт № 87, том XIX, дело 3326 от 09.07.1971 г. е съставен за частта от 566/731 идеални части от урегулиран парцел V-652 в кв. 10А по плана от 1970 г., представляващи площта от имот № 652, включена в парцел V-652.

Новите парцели IV-652 и V-652 са заснети и нанесени в неodobрен кадастрален план от 1979 г., с планоснимачни номера 643 и 644 на кадастрален лист Г-10-5-Б. Площта на имот пл. № 643 е 861 кв.м, а на имот пл. № 644 – 811 кв.м., като в тях са включени и придаваемите по регулацията от 1970 г. площи.

Със Заповед № РД-50-09-324/15.10.1985г. на главния архитект на С. е одобрен нов регулационен план на [населено място], но парцелите IV-652 и V-652 са извън неговия обхват.

Кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) са одобрени със Заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. В КК имотите на жалбоподателя и на заинтересованите страни са нанесени с идентификатори съответно 14831.6501.643 с площ 883 кв.м и 14831.6501.644 с площ 787 кв.м. Заснета е съществуващата на място ограда между имоти пл. № 643 и 644, която съответства на границата от неodobрения кадастрален план.

Нанесената в кадастралната карта граница между имоти с идентификатори 14831.6501.643 и 14831.6501.644 не съответства на местоположението на съществуващата на място заснета ограда, както и на регулационната граница от 1970г.

Въз основа на одобрената кадастрална карта е извършено ново изменение на плана за регулация на [населено място], одобрено със Заповед № РД-09-50-87/07.02.2014 г. на главния архитект на Столична община, с което е изменена регулацията на кв. 7 и е създаден нов УПИ III-643 „за ж.с., склад и офис“. Вътрешните регулационни граници на новия УПИ III-643 „за ж.с., склад и офис“ са проектирани да съвпадат с имотните граници от одобрената кадастрална карта.

По отношение на административното производство

Производството пред административния орган е започнало по заявление с вх.№01-90527 от 17.02.2022г., с което жалбоподателят е поискал отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта чрез изместване на границата между

двата имота в съответствие с границата от неодобрения кадастрален план между имоти с пл. №№ 643 и 644. С предложеното изменение се застъпва част от ПИ 14831.6501.644, като площта му се намалява с 60 кв.м. – както се потвърждава и от заключението на съдебно-техническата експертиза.

Срещу проекта за изменение е подадено възражение от заинтересованите лица, с което са оспорили правото на собственост на жалбаподателя върху застъпената площ. Административният орган е преценил възражението като основателно.

Позовавайки се на възникнал спор за материално право, административният орган е издал обжалваната заповед, с която е отказал исканото изменение.

Правни изводи:

1. Заповедта е издадена от компетентен орган. Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастръ по местонахождение на имота, съгласно чл.54, ал.4 от ЗКИР.

2. Заповедта е издадена в изискуемата от закона писмена форма, в която са изложени фактическите и правните основания за издаването ѝ.

3. Заповедта е издадена при спазване на административно-производствените правила. На основание чл.26, ал.1 от АПК за започнатото производство са уведомени засегнатите собственици, като административният орган им е осигурил възможност да изразят становище, да направят искания или възражения.

4. Заповедта е издадена при правилно приложение на материалноправните разпоредби на закона.

Съгласно §1, т.16 от ДР на ЗКИР "непълноти или грешки" са несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние.

Установи се по делото, че към момента на одобряване на кадастралната карта единственият актуален източник на кадастрални графични данни за имотите е бил действащият регулационен план от 1970г.(тъй като неодобреният кадастрален план не представлява такъв източник, а планът от 1985г. не обхваща тези имоти), но нанесената имотна граница не е съобразена с вътрешната регулационна граница по този план, нито с материализираната ограда.

Кадастралната карта не е съобразена с приоритетите по чл.14, ал.1 от Наредба № 3 от 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (отм.), действаща към момента на одобряването на картата, които са приети и в чл.14, ал.1 от сега действащата Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Цитираните разпоредби подреждат кадастралния план (т.3) и регулационния план (т.4) като източници на кадастрални данни пред материализираната граница (т.5). Следователно в кадастралната карта е налице грешка по смисъла на §1, т.16 от ДР на ЗКИР и искането за изменението на кадастралната карта има фактическо основание.

Установената грешка обаче не може да бъде отстранена към настоящия момент. Изводът на административния орган, че е налице материален вещноправен спор, е правилен.

Легалната дефиниция за „спор за материално право“ се съдържа в §1, т.16 от Допълнителните разпоредби на Наредба №РД-02-20-5 от 15 декември 2016г: спор е налице, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица съгласно представените и събрани писмени доказателства в административното производство.

Както жалбоподателят, така и заинтересованите страни се позовават на нотариални актове, съставени след одобряването на кадастралната карта, чието изменение се иска, които представляват конкуриращи се документи за собственост, съответно налице са конкуриращи се вещни права. Безспорно предходните нотариални актове имат значение за установяване на вещните права при разрешаване на спора между последните собственици на имотите, но този спор не може да бъде обсъждан нито в административното производство пред СГКК, нито в настоящото производство, а следва да бъде разрешен от гражданския съд. Едва след разрешаването му с влязъл в сила съдебен акт следва да се промени имотната граница в съответствие със съдебното решение. В този смисъл е и императивната разпоредба на чл.54, ал.2 от ЗКИР - когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред.

5. Заповедта е в съответствие с целта на закона

Основната цел на кадастралната карта е да документира местоположението, границите, трайното предназначение на територията и начина на трайно ползване на недвижимите имоти – чл.1, ал.2, т.1 от ЗКИР, както и създаването и воденето на имотния регистър - т.2, а основната цел на кадастралния регистър – да поддържа данни за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си, както и данни за другите вещни права върху недвижимия имот – чл.30, ал.2 от ЗКИР.

При заявен материалноправен спор, изменението на границите на имота в кадастралната карта съобразно предходните документите за собственост на конкуриращите се собственици на практика предreshава изхода на спора и създава правна несигурност до момента на окончателното му решаване с влязъл в сила съдебен акт – каквито правомощия административният орган няма и не такава е целта на ЗКИР.

При липса на отменителните основания по чл.146 отг АПК съдът отхвърля жалбата като неоснователна.

Разноски:

При този изход на правния спор съдебните разноски са в тежест на жалбоподателя, а неговото искане за присъждането им в негова полза е неоснователно по аргумент от чл.143, ал.1 от АПК. Жалбоподателят следва да възстанови на Административен съд София-град направените от бюджета на съда разноски за експертиза в размер на 500 лева.

Ответникът и заинтересованите лица не претендират разноски.

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

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. С. М. от [населено място] срещу Заповед №18-11048 от 19.10.2022г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър –С..

ОСЪЖДА Д. С. М. да заплати на Административен съд София-град разноси в размер на 500 (петстотин) лева.

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

СЪДИЯ: