

РЕШЕНИЕ

№ 2623

гр. София, 22.04.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 27.03.2014 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Славина Влатова

при участието на секретаря Силвиана Шишкова, като разгледа дело номер **11308** 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 Й. С. К. от [населено място] срещу Заповед № КД – 14 – 22 - 1615 от 16.10.2013г. на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – [населено място], с която е одобрено изменение в кадастралния регистър като по отношение на имот идентификатор № 04234.6901.505 като собственик от кадастралния регистър е заличен жалбоподателя Й. С. К., а е вписан като собственик само Б. С. С..

В жалбата жалбоподателят твърди незаконосъобразност на оспорената заповед. Твърди, че притежава имота със съответен документ за собственост – нотариален акт за собственост, издаден въз основа на съдебно решение. Твърди, че оспорената заповед е немотивирана като не са посочени и фактическите основания за издаването. Твърди освен това, че при издаването ѝ са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, а именно нарушен е чл. 53 от ЗКИР и не е съставен акт за непълноти и грешки в кадастралния регистър преди издаването на заповедта. Твърди и материална незаконосъобразност на оспорената заповед, тъй като чл. 51 от ЗКИР, който е посочен като правно основание за издаването на заповедта, е приложим само ако основанието за изменението е възникнало след приемането на кадастралната карта. В конкретния случай посочва, че основанието е възникнало много преди това, а именно 1996г. и е неприложим в този случай. Твърди, че между него и заинтересованата страна С. съществува спор за

собственост, поради и което административният орган не е следвало да процедира изменението преди разрешаването му. Твърди освен това, че е непонятно защо е издадена оспорената заповед при издаден преди това отказ № 94 – 25965 от 03.06.2013г. по същия случай. Иска оспорената заповед да бъде отменена. Претендира разноски. Прави възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар на заинтересованата страна.

Ответникът Началникът на СГКК – [населено място] с придружително писмо изпраща административната преписка, но не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна Б. С. С., чрез процесуалния си представител изразява становище за законосъобразност на оспорената заповед и неоснователност на жалбата. Твърди, че нотариалният акт, с който се легитимира жалбоподателят е недействителен, тъй като не съдържа описание на имота, а нотариалният акт за поправка на нотариален акт не следва да се взема предвид, тъй като е направен след подаване на жалбата в настоящото производство. Твърди, че тъй като производството е по чл. 51 ал. 1 от ЗКИР не е следвало да се съставя акт за непълноти и грешки и съответно не е допуснато съществено нарушение на административно производствените правила. Иска жалбата да бъде отхвърлена. Претендира разноски. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение договорено и платено от жалбоподателя.

Жалбоподателят е уведомен за оспорената заповед на 23.10.2013г., видно от представена по делото обратна разписка. Жалбата е опдадена на 04.11.2013г., т.е. жалбата е подадена в законоустановения 14 дневен срок. Жалбата е подадена от страна – заинтересована от оспорването на акта - и срещу акт, който подлежи на съдебен контрол. Във връзка с изложеното дотук съдът счита, че жалбата в тази ѝ част 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 в това производство е собственик по силата на представен по делото констативен нотариален акт, издадена на основание § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ № 55, том XLVIII, дело № 20365 от 28.08.2012г. на следния недвижим имот: поземлен имот с площ от 605 кв.м. с проектен идентификационен номер 04234.6901.1919 съобразно скица – проект № 36351 от 06.06.2012г. /стр. 35/, представляващ поземлени имоти идентификатори № 04234.6901.505 и № 04234.6901.506 съгласно служебни скици № 795 от 09.01.2012г. /стр. 9/ и № 796 от 09.01.2012г., образувани от имот пл. № 272, к.л. 775, заедно с постороената в мястото вилна сграда с площ 20 кв.м. и при описани граници на имота. С нотариален акт за поправка на нотариален акт /стр. 81/ в посочения по – горе нотариален акт за прибавени думите [населено място], Столична община, район „П.“.

Заинтересованата страна Б. С. С. е собственик по силата на представен по делото нотариален акт № 32, том X., дело № 7139 от 17.04.1996г. на следния недвижим имот, а именно: працзно дворно място, находящо се в [населено място] – Б., представляващо имот пл. № 868, к.л. 775, по неодобрения кадастрален план на [населено място], м. „Малинова долина – Бункера I етап – местност Дупките“ цялото с площ от 1950 кв.м. при описани съседи. Видно от представените скици този имот е нанесен в кадастралната карта като имот с идентификатор № 04234.6901.868.

Със Заповед № РД – 18 – 51 от 03.11.2011г. на изпълнителният директор на АГКК

имот идентификатор № 04234.6901.505 е бил нанесен в одобрената кадастрална карта, като в кадастралния регистър е записан като собственост на заинтересованата страна в това производство Б. С. С. въз основа на нотариален акт от 1996г., описан по – горе, както и на жалбоподателя Й. С. К. въз основа на съдебно решение № 200 от 07.01.2009г. на ВАС и съдебно решение № 458 от 17.01.2002г. на ВАС /представени по делото/.

По искане на заинтересованата страна в това производство за промяна в кадастралния регистър и заличаването на Й. К. от кадастралния регистър е бил постановено отказ за промяна в кадастралния регистър № 94 – 25965 – 22 – 10 – 11034 от 03.06.2013г. на Началника на СГКК – [населено място]. Този отказ е бил оспорен от Б. К. пред АССГ, по което оспорване е образувано адм.д. № 6305/2013г., 37 състав. По това дело е постановено прекратително определение № 4878 от 08.07.2013г., поради оттегляне на жалбата от Б. сарандев.

Със заявление вх. № 94 – 34789 от 14.06.2013г. заинтересованата страна в това производство Б. С. е поискал промяна в кадастралния регистър по отношение на записването на собственик на имот идентификатор № 04234.6901.505 на Й. К.. Въз основа на това заявление е процедурно изменение в кадастралния регистър, като не е съставен акт за непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралния регистър.

Видно от представените по делото скици извадки от одобрената кадастрална карта имот идентификатор № 04234.6901.505 частично попада върху имот идентификатор № 04234.6901.868, собственост на С..

Въз основа на събраните документи и гореизложеното е издадена оспорената в това производство заповед, с която е променен кадастралния регистър и Й. С. К. е заличен от кадастралния регистър като собственик на имот идентификатор № 04234.6901.505.

Разгледана 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 със заповед № РД – 13 – 252 от 30.09.2013г. на изпълнителния директор на АГКК, при неспазване на установената от закона форма, при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и в противоречие с материално правните норми и фактическото положение, по съображенията изложени по - долу.

На първо място основателно е възражението на жалбоподателя, че е допуснато нарушение, тъй като оспорената заповед не е мотивирана. Настоящият състав намира, че видно от оспорената заповед в нея не са изложени мотиви защо е извършено изменението в кадастралния регистър и какво е наложило заличаването на жалбоподателя Й. К. като собственик на имот идентификатор № 04234.6901.505. В тази връзка е основателно и възражението за допуснати съществени нарушения, а именно липса на изложени фактически основания за издаване на заповедта, а именно липсата на описание на фактите и обстоятелствата, които са наложили процедирането на изменението. Видно от оспорената заповед в нея са цитирани само правни основания и е посочен диспозитива на заповедта, че се изменя кадастралния регистър и се заличава К. като собственик на имота. Това настоящият състав намира, че представлява и съществено нарушение на административно производствените

правила, тъй като препятства жалбоподателя да разбере въз основа на какви обстоятелства е постановено процедираното изменение и съответно нарушават правото му на защита и възможността да ангажира доказателства в тази връзка.

На второ място като правни основания за издаване на заповедта са посочени чл. 51 ал. 1 и чл. 11 ал. 1 от ЗКИР и чл. 57 т. 8 и чл. 58 ал. 3 от наредба № 3 от 2005г. Нормата на чл. 11 ал. 1 от ЗКИР очертава органите на управление съответно на АГКК и СГКК и е неотнормирана към същината на спора. Нормата на чл. 51 ал. 1 от ЗКИР въвежда общото задължение за поддържането на кадастралната карта и кадастралния регистър в актуално състояние въз основа на информацията подаван по чл. 52 и чл. 86 ал. 1 от ЗКИР. В конкретния случай от събраните по делото доказателства не се установява да е подавана и получавана информация, а и не се твърди това, от някой от органите и лицата, посочени в чл. 52 от ЗКИР. Чл. 86 ал. 1 от ЗКИР пък вменява в задължение на службата по вписванията незабавно да уведомява СГКК за извършени нови вписвания и откриване на нови партии. В конкретния случай видно от събраните по делото доказателства, а и от твърденията на страните не се установява да е извършвано ново вписване на титул за собственост или пък да има открита нова партия. В тази връзка настоящият състав намира, че и посоченото правно основание чл. 51 ал. 1 от ЗКИР не намира опора в събраните по делото доказателства, т.е. не се установява наличието на фактическо или правно основание, което да налага извършването на процедираната промяна в кадастралния регистър. По отношение на другите две посочени правни основания чл. 58 ал. 3 от Наредба № 3 от 2005г. разписва документите, които следва да се приложат при искане за промяна в кадастралния регистър. Чл. 57 т. 8 от наредба № 3 от 2005г. пък посочва, че поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри се състои в отразяване на настъпили изменения при промяна на данните за правото на собственост или други вещни права и за носителите им. В конкретния случай отново видно от събраните по делото доказателства не е налице и не се установява промяна на данните за собственост или на носителите им по отношение на имот идентификатор № 04234.6901.505. Видно от събраните по делото доказателства Й. К. се легитимира със съответни документи за собственост по отношение на този имот, както и заинтересованата страна С. също докато имот идентификатор № 04234.6901.505 попада частично върху неговия имот. Изменение обаче в така установените данни за правото на собственост и на носителите на правото на собственост към момента на издаването на оспорената заповед 16.10.2013г. по делото не се установяват.

На трето място настоящият състав намира, че при издаване на оспорената заповед не е допуснато твърдяното от жалбоподателя съществено нарушение на административно производствените правила, а именно, че не е съставен акт за непълноти и грешки за процедираната промяна в кадастралния регистър, който да е предявен на всички заинтересовани страни. Настоящият състав намира, че не във всички случаи е необходимо съставянето на акт за непълноти и грешки. При тълкуване на разпоредбата на чл. 62 от Наредба № 3 от 2005г. настоящият състав намира, че е задължително съставянето на акт за непълноти и грешки само в случаите, когато се процедира едновременно промяна в кадастралната карта и кадастралния регистър или се процедира промяна само в кадастралната карта. Това следва от редакцията на посочената норма, а именно предвидено е съставянето на акт за непълноти и грешки при изменение в кадастралната карта и кадастралния регистър, т.е. дадени са кумулативно, а не алтернативно. В противен случай щеше да е предвидено, че акт за

непълноти и грешки се съставя при процедиране на изменение на кадастралната карта или кадастралния регистър. В тази връзка несъставянето на такъв при издаване на оспорената заповед не представлява съществено нарушение на административно производствените правила, тъй като не е налице законово изискване за това.

На следващо място в конкретния случай видно от събраните по делото доказателство действително между жалбоподателя и заинтересованата страна в това производство е налице спор за собственост по отношение на имот идентификатор № 04234.6901.505. В тази връзка и на основание чл. 53 от ЗКИР, доколкото този спор за собственост не е бил разрешен между страните по делото, административният орган е следвало да постанови отказ за изменение на кадастралния регистър и да процедира съответно изменение едва след като бъде разрешен този спор за собственост. Това задължение на органа следва от нормите на чл. 53 ал. 2 от ЗКИР и чл. 62 ал. 3 от наредба № 3 от 2005г. Във всички случаи когато промяната на кадастралната карта или кадастралния регистър е свързана със спор за материално право органът е задължен да издаде отказ и да процедира изменението едва след разрешаване на спора по съответния граждански ред. В конкретния случай от събраните по делото доказателства безспорно се установява, че между жалбоподателя и заинтересованата страна е налице спор за материално право, който не е разрешен по предвидения за това ред и съответно за административния орган е съществувало задължение да постанови отказ. Като не е направил това, а е издал оспорената заповед, с която е процедирал поисканото изменение административният орган е издал оспорената заповед в противоречие с материалния закон.

Следва да се посочи, че са неотносими към това производство наведените възражения от заинтересованата страна за нищожност на нотариалния акт, с който се легитимира като собственик жалбоподателя. Неотносимо е и възраженията по отношение на нотариалния акт за поправка на нотариалния акт, с който се легитимира жалбоподателя. Това е така, тъй като има специфичен ред за унищожаване на нотариални актове. Но до провеждането му нотариалният акт на жалбоподателя е валиден титул за собственост и съответно и административният орган и съдът следва да се съобразява с него, както и с нотариалния акт за поправка на нотариалния акт. Освен това следва да се посочи, че с това възражение, както и с процедираното изменение в кадастралния регистър, заинтересованата страна цели разрешаването на съществуващия спор за собственост с жалбоподателя по административен ред и в административното производство, както и в съдебното административно производство, което обаче е недопустимо. За настоящия съд липсва материално правна компетентност да се произнесе по този спор.

Най – накрая съгласно чл. 30 ал. 2 от ЗКИР „Кадастралният регистър на недвижимите имоти - обект на кадастъра съдържа: 1. основните данни за имота по чл. 27 ал. 1 без данните за граници на поземлен имот и очертание на сграда; 2. данните по чл. 61 ал. 1 т. 1 – 11 за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си; 3. данните по чл. 62 ал. 1 т. 1 – 4 за другите вещни права върху недвижимия имот; 4. номера на партидата на имота в имотния регистър

”. Видно от цитираното в кадастралния регистър следва да се посочат данните за собственика на недвижимия имот и съответно акта, от който черпи права. В кадастралния регистър следва да се посочат всички лица, за които в книгите по вписвания има данни, че са носители на вещни права върху даден имот, както и да се посочат техните документи за собственост, независимо от това дали са конкуриращи

помежду си. Административният орган, както и административният съд, няма право да преценява кому принадлежи правото на собственост върху имотите при наличие на конкуриращи се титули за собственост. В конкретния случай от събраните по делото доказателства безспорно се установява, че и жалбоподателят има титул за собственост и заинтересованата страна има титул за собственост върху имота, предмет на оспорената заповед. В тази връзка настоящият състав намира, че са налице конкуриращи се титули за собственост, като обаче това кой е по – рано издаден, кой по – късно, кой е валиден и кой не е - е неотнормимо към производството по изменение на кадастралния регистър. Това е относимо към производството по разрешаването на възникнал спор за собственост. Във връзка с изложеното по – горе, когато е налице такава хипотеза административният орган няма правомощието да преценява конкуриращите се титули за собственост и по този начин да разрешава спора за собственост, което е направил в настоящия случай и то без мотиви. В тези случаи за административния орган възниква задължението да запише в кадастралния регистър данните за всяко лице което се е легитимирало като собственик и съответния акт, от който то черпи права, което и е направил при създаването на кадастралната карта. А в конкретния случай в нарушение на посочените по – горе правила при наличие на валиден и неотменен титул за собственост без да е налице годно основание административният орган е иззел правомощия на други органи и е заличил един от собствениците в кадастралния регистър без да е налице основание за това – разрешен спор за собственост.

Въз основа с изложеното по – горе настоящият състав намира, че оспорената в това производство Заповед № КД – 14 – 2 - 1615 от 16.10.2013г. на Началника на СГКК, е незаконосъобразна, издадена при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и при неправилното приложение на материалния закон и като такава следва да бъде отменена. Предвид това, че с отмяната на тази заповед като действащо нанасяне в кадастралния регистър по отношение на спорния имот остава нанасянето направено със заповедта, с която е одобрена кадастралната карта и кадастралния регистър за района, по силата на която за собственици са записани и Й. К. и Б. С. /и двамата легитимиращи се като собственици/, настоящият състав намира, че след отмяната на заповедта административната преписка не следва да се връща на административния орган.

Предвид изхода от делото настоящият състав намира за основателно искането на жалбоподателя за присъждане на разноски съгласно чл. 143 ал. 1 от АПК, поради което същото следва да бъде уважено. Искането на заинтересованата страна в тази връзка намира за неоснователно. Възражението на заинтересованата страна за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на жалбоподателя е недопустимо, тъй като отговорен за разноските в този случай е ответника, а заинтересованата страна няма право да защитава чужди права без да е надлежно оправомощена за това.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № КД – 14 – 22 - 1615 от 16.10.2013г. на Началника на Службата

по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – [населено място], с която е одобрено изменение в кадастралния регистър като по отношение на имот идентификатор № 04234.6901.505 като собственик от кадастралния регистър е заличен жалбоподателя Й. С. К., а е вписан като собственик само Б. С. С..

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] да заплати на Й. С. К. от [населено място] сума в размер на 110 /сто и десет/ лева, представляваща 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: