

РЕШЕНИЕ

№ 7829

гр. София, 22.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 24.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **7223** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 54 ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалбата на Е. Г. А. против отказ за изменение на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822, в частта им: данни за предназначението на територията и начина на трайно ползване, обективиран в писмо изх. № 20-41888-25.06.2021 г. на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.. Излагат се доводи за незаконосъобразност на оспорения индивидуален административен акт, поради съществени нарушения на процесуалните правила и противоречие с материалноправни разпоредби. Твърди се допуснато нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК, доколкото административният орган е постановил отказа си при неизяснена фактическа обстановка. Изтъква се, че към депозираната от него жалба № 06-2791/19.05.2021 г. са приложени доказателства, представляващи официални документи, от които се установява, че имот с идентификатор 68134.1007.822 попада в територия с трайно предназначение „урбанизирана“ и същият е с начин на трайно ползване „ниско застрояване (до 10 м.)“. Обосновават се съображения за неприложимост на процедурите по Закона за опазване на земеделските земи към основанията за вписване в кадастралния регистър на вида на територията и начина на трайно ползване, тъй като характерът на имота като земеделски се определя нормативно от чл. 2 на ЗСПЗЗ и следва да бъде определен от конкретното му

местонахождение и съседните имоти. Изтъква се, че дали един поземлен имот попада в рамките на населените места и селищни образувания, определени с ПУП или околоръстен полигон се определя от планове и карти, а не от наличието или липсата на проведени процедури по ЗОЗЗ. Претендира се отмяна на оспорения отказ и връщане на преписката на административния орган със задължение да измени КРНИ, поради наличието на погрешно записани данни за имот с идентификатор 6814.1007.822, като вместо грешния запис за вида на територията „зеделска“ да бъде записано „урбанизирана“ и вместо грешния запис „нива“ за начина на трайно ползване да бъде записано „ниско застрояване“. Претендират се разноски, съобразно приложен списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът (Началника на Службата геодезия, картография и кадастър С.), чрез процесуалния си представител адв. Б., изразява становище за недопустимост, алтернативно за неоснователност на жалбата по съображения, подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки. Оспорва наличието на годеи за оспорване административен акт. Претендира отхвърляне на жабата и присъждане на разноски, съобразно представен списък по чл. 80 от ГПК.

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 от фактическа страна следното:

На 19.05.2021 г. Е. Г. А. е депозирал искане, озаглавено жалба вх. № 06-2791 (л. 74 от делото), с което е поискал за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 да бъдат променени трайното предназначение на територията „зеделска“ и начина на трайно ползване „нива“ в трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „ниско застрояване (до 10 м.)“ на основание чл. 2 от ЗСПЗЗ, вкл. т. 1 поради факта, че земеделските земи не се намират в границите на урбанизираните територии (населените места и селищните образувания), определени с ПУП или с околоръстен полигон. Посочил е, че съгласно ОУП на [населено място], приет с решение на МС №960/1.12.2016 г., поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 попада в строителните граници на [населено място], в зона Жм - устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване. Към жалбата са приложени документи легитимиращи заявителя като собственик на имота, скица на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 и съдебна практика.

На така депозираната жалба, началникът на СГКК С.-град е отговорил с писмо изх. № 20-41888/25.06.2021 г., което по същността си обективира отказ за удовлетворяване на заявената промяна в КРНИ по съображения, че трайното предназначение на територията на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 може да се промени след предоставяне на данни за променено предназначение на имота по реда на ЗОЗЗ. Позовал се е на писмо вх. № 07-1911/07.02.2019 г. на Областна дирекция „Земеделие“ - С. град, в което е посочено, че за изброените имоти, сред които и имот с идентификатор 68134.1007.822, няма данни за провеждана процедура по реда на чл. 17, ал. 1, т. 1 от Закона за опазване на земеделските земи за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди.

По делото е изслушано и прието заключение от съдебно - техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК е идентичен с УПИ VII-1604,1447, кв. 131 по плана на [населено място], м. „К. вада“, одобрен със заповед

№ РД-09-50-711/17.121997 г. на Главния архитект на С.. Имотът попада в границите на урбанизирана територия в зона Жм - жилищна зона с малка височина на застрояване - до 10 м.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи :

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като депозирана в законоустановения преклузивен срок, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 от АПК. При определяне на характера на един акт следва да се изхожда не е от неговото наименование, а от съдържанието му. В случая, административният орган е сезиран с искане за извършване на административна услуга за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822, изразяваща се нанасяне на промени във вписаните данни за трайното предназначение на територията и начина на трайно ползване. Оспореното писмо по същността си представлява отказ да се извърши заявената административна услуга, поради което подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Оспорващият разполага с правен интерес, доколкото оспорения административен акт засяга непосредствено негови права и законни интереси. Същият се явява заинтересовано лице по смисъла на § 1, т. 13 от ДР във връзка с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР като носител на вещно право върху недвижим имот, вписан в кадастралния регистър, което право е засегнато от отказаното изменение.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспореният акт е издаден в производство по чл. 51 и сл. от ЗКИР за изменение на кадастралния регистър за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 от надлежно оправомощен административен орган, в кръга на неговата материална компетентност, съгласно чл. 51, ал. 2 от ЗКИР.

В хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до нарушаване право на защита на заинтересованото лице.

Съгласно нормата на чл. 53, ал. 1 от ЗКИР измененията в кадастралния регистър на недвижимите имоти се извършват при следните хипотези: т. 1 при възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване; т. 2 при отпадане на основанието за извършено вписване, в случаите на ал. 2 и чл. 41, ал. 6 и т. 3 при констатиране на несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните.

В конкретният случай, не е посочено правно основание, но същото не представлява съществен пропуск, доколкото приложимата правна норма се определя от съда и в случая това е нормата на чл. 53, ал. 1, т. 3 от ЗКИР. Визираната хипотеза изисква сравнение между данните, вписани в кадастралния регистър и източникът, удостоверяващ тези данни, като констатираното несъответствие между тях е основание за изменение на кадастралния регистър.

По делото не съществува спор относно фактите. Спорът е правен и се свежда до това дали следва да бъде проведена процедура по чл. 17, ал. 1, т. 1 от Закона за опазване на земеделските земи за смяна на предназначението на имота или за извършване на заявената промяна в данните, вписани в кадастралния регистър е достатъчно имотът да попада в границите на урбанизирана територия, съгласно влязъл в сила ОУП, респ. същият е урегулиран в ПУП.

Според чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКИР основни кадастрални данни за поземления имот са: 1/идентификатор, 2/граница и 3/площ, 4/трайно предназначение на територията,

5/начин на трайно ползване и 6/адрес. Кадастралният регистър на недвижимите имоти следва да съдържа посочените данни, с изключение на границите на имота (чл. 30, ал. 2, т. 1 ЗКИР), т.е. трайното предназначение на територията и начина на трайно ползване на имотите се явяват основни кадастрални данни и са задължителни елементи от съдържанието на кадастралния регистър. Със искането си от 19.05.2021 г., Е. А. е поискал за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 да бъдат променени трайното предназначение на територията "зеделска" и начина на трайно ползване „нива“ в трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „ниско застрояване (до 10 м.)“. Посочил е, че съгласно ОУП на [населено място], приет с решение на МС №960/1.12.2016 г., поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822 попада в строителните граници на [населено място], в зона Жм - устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване. Следователно заявената промяна се отнася до кадастралните характеристики на територията от една страна, а от друга - кадастралните характеристики на имота /поземления имот/. Двете понятия не са идентични, т.е. между тях не може да бъде поставен знак за равенство, тъй като служат за обозначаване на различни по площ и характеристики участъци от земната повърхност. Доколкото ЗКИР не дава легална дефиниция за тези понятия, то при решаване на спора следва да се съобразят легалните дефиниции дадени в ЗУТ. Съгласно §5, т.2 от ДР на ЗУТ, "поземлен имот" е част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. Според §5, т.8 от ДР на ЗУТ, "територия" или "устройствена зона" по чл. 11 /от същия закон - ЗУТ/ представлява съвкупност от съседни поземлени имоти със сходни характеристики и преобладаващо предназначение. От съпоставката на цитираните дефиниции е видно, че и двете се отнасят за определени или определими с конкретни граници участъци от земната повърхност като понятието територия е по-малката единица и съдържа в себе си повече от едно (съвкупност) от по-малкото, т.е. съвкупност от /съседни/ поземлени имоти. ЗКИР дава дефиниция на понятието "трайно предназначение на територията" за разлика от другото понятие "начин на трайно ползване на имота". Съгласно §1, т.3 от ДР на ЗКИР "трайно предназначение на територията" е постоянният ѝ статут, определен по реда на закон. Такива закони, относими за конкретния случай са ЗУТ и ЗОЗЗ.

Разпоредбата на чл. 2, ал. 1 на Закона за опазване на земеделските земи определя земеделските земи като основно национално богатство и разпорежда, че те се използват само за земеделски цели, поради което, с ал.3 на същия текст законът предвижда, че промяната на предназначението на земеделските земи се допуска само по изключение при доказана нужда и при условия и по ред, определени със същия закон. Изключение от общото правило, установяващо провеждането на нарочно производство по промяна на предназначението е установено в ал. 4 на чл. 2 от ЗОЗЗ в случаите на строителство на оранжерии и линейни обекти по чл. 17а, ал.2, както и за обекти, чиито функции са свързани със земеделско предназначение на земята, по отношение на които е установена специална процедура, определена с наредба на министъра на земеделието, храните и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството. Производството по промяната на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди е уредено с нормите на чл.17 до чл. 29 включително от Глава пета на Закона за опазване на земеделските земи. Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗОЗЗ границите и предназначението на земеделските земи, които се включват в границите на урбанизираните територии, се определят с общ или подробен

устройствен план. В случаите на наличие на влязъл в сила подробен устройствен план заинтересованото лице, съгласно чл. 24, ал. 2 от ЗОЗЗ, предлага промяна на предназначението на необходимата земеделска земя за неземеделски нужди. Съгласно изречение на същата норма, комисиите по чл.17, ал.1 в 30 дневен срок от предложението постановяват решение за промяна на предназначението на земеделските земи. Изложените законодателни разрешения категорично налагат извод за задължително провеждане на предвидените в Закона за опазване на земеделските земи процедури по промяна на предназначението на земите за неземеделски нужди, освен в изрично посочените от закона случаи. Конкретната хипотеза не попада в предвидените изключения, напротив, посочената разпоредба на чл. 24, ал. 2 от ЗОЗЗ изрично указва на Е. А., в качеството му на собственик на имота, че следва да инициира производство по промяна на предназначението на имота, като предложи на Комисията по чл.17, ал.1 от ЗОЗЗ промяната на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди. Изрична в посочения смисъл е и нормата на чл. 37, ал.4 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи. Одобреният и влязъл в сила подробен устройствен план - план за регулация и застрояване, който има за предмет земеделски земи, може да установи предназначение на имота за неземеделски нужди, но това предвиждане може да прояви своето действие при изпълнение на условията на специалния Закон за опазване на земеделските земи - проведена процедура по промяна на предназначението на земята. Безспорно по отношение на имот с идентификатор 68134.1007.822 по КККР на [населено място] няма проведено производство по промяна на предназначението с постановено положително решение на комисията по чл.17, ал.1 от Закона за опазване на земеделските земи. В този смисъл е и писмото на директора на Областна дирекция „Земеделие“ С. град, на което се е позовал и административния орган при постановяване на оспорения отказ.

При изложените съображения за задължителност спрямо процесния имот за провеждане на процедура за промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, предявените възражения за постановяване на отказа на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър - С. в противоречие със закона са неоснователни, което налага отхвърляне на жалбата на Е. А..

Предвид изхода на делото направеното от пълномощника на ответника искане за присъждане на разноски следва да бъде уважено на основание чл. 143, ал. 4 от АПК.

С оглед на изложеното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Е. Г. А. против отказ за изменение на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.822, в частта им: данни за предназначението

на територията и начина на трайно ползване, обективиран в писмо изх. № 20-41888-25.06.2021 г. на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С..

ОСЪЖДА Е. Г. А. да заплати на Службата по геодезия, картография и кадастър С. разноси по делото в размер на 900 (деветстотин) лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: