

РЕШЕНИЕ

№ 4287

гр. София, 05.10.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав, в публично заседание на 14.04.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **106** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно – процесуалния кодекс /АПК/, във връзка с чл.49, ал.2 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ и Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството / обн. ДВ, бр.41 от 2005 г., изм. бр.16 от 2006 г./.

Образувано е по жалба от С. И. Н. и А. И. Н. срещу Заповед № РД-18-74 / 20.10.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, в частта ѝ относно имот идентификатор 68134,4331,4526 и имот с идентификатор 68134,4331,4526.1 / сграда/.

Жалбоподателите излагат доводи за незаконосъобразност на оспорвания административен акт в частта за процесния имот. Възразяват срещу разминаването в квадратурата на имота спрямо акта за собственост, за неправилното отразяване на сградата като триетажна, вместо двуетажна и за посоченото в регистъра по идентификационен номер на сградата, че липсват данни за собствениците.

Ответникът, оспорва жалбата и счита заповедта в оспорената ѝ част за законосъобразна и издадена при спазване на всички нормативни изисквания.

Заинтересована страна Е. Г. Н., смята жалбата за основателна.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Подадена е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол по чл.49, ал.2 от ЗКИР от заинтересовано лице по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като прецени доказателствата по делото, писмените такива и изслушаната съдебно техническа експертиза на в.л. Т.А., и като взе предвид доводите и възраженията на страните, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

Оспорената Заповед № РД-18-74 / 20.10.2009 г. е издадена от компетентен, по смисъла на чл.49, ал. 1 от ЗКИР административен орган - Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Същата съдът приема за издадена в предвидената от закона форма и мотивирана с предхождащите издаването ѝ в процедурата документи.

При постановяване на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат определени като съществени и които да мотивират неговата отмяна:

Процедурата е уредена в чл.35 - чл.50 от Закона за кадастър и имотния регистър (ЗКИР) и Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството / обн. ДВ, бр.41 от 2005 г., изм. бр.16 от 2006 г./ - (Наредба №3 / 2005 г.).

В съответствие с разпоредбата на чл.35, ал.1 ЗКИР административното производство по създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри за част от територията на район „Овча купел”, Столична община е открито със Заповед № РД - 16 – 38 / 15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. Тази заповед е обнародвана в Държавен вестник, бр.6 / 18.01.2008г., съгласно изискването на ал.3 на чл.35 ЗКИР, като съдържанието ѝ съответства на изискването на посочената разпоредба: определен е района, за който ще се изработват кадастрална карта и кадастрални регистри, правоспособното лице, на което се възлага дейността по изработването, графикът за извършване на дейностите, както и срокът за означаване на границите на поземлените имоти (ПИ).

Изработените кадастрална карта и кадастрални регистри са приети от службата по геодезия, картография и кадастър и също така са обявени на заинтересованите лица по предвидения в чл.46, ал.1 от ЗКИР ред — чрез обнародване в Държавен вестник, бр.8 / 30.01.2009г.

Жалбоподателите, в съответствие с чл.46, ал.2 от ЗКИР, са направили възражения пред службата по геодезия, картография и кадастър относно отразените в приетата кадастрална карта и кадастрален регистър данни за процесния имот със следните мотиви: относно разликата в квадратурата на имота, относно липсата на данни за собственици, както и че къщата е на два етажа с приземен такъв, който е мазе. Представили са Договор за прехвърляне право на собственост от 01.10.1998 г. от Столична община на Й. М. Н. и И. М. Н. на всеки по S ид.ч. от имот частна общинска собственост - парцел VIII-16, кв.45, кв.Горна баня; Нотариален акт № 86, том 2, рег. № 2131 по нот.дело № 267 / 2008 г. за дарение, с което съпрузите И. М. Н. и З. В. Н. даряват на синовете си както следва: С. И. Н. – първи етаж от двуетажната жилищна сграда в имота, а на А. И. Н. – втория етаж от двуетажната жилищна сграда, като към всеки самостоятелен обект се прехвърлят и по S и.ч. от приземния етаж, състоящ се от три мазета, гараж и противорадиационно прикритие и S и.ч. от подпокривното пространство, както и по 1/4 ид.ч. от имота, върху който е построена сградата; както и три броя скици за имота от 19.09.2008 г., 05.06.2008 г. и от 22.03.1999 г., последната със

заверка за валидност и към 08.03.2001 г.

Възражението е обсъдено от комисия, назначена със Заповед № РД-14-1 от 14.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, за което е съставен протокол № КД-10-18-35 от 27 и 28.08.2009 г. По т.132 от протокола по повод на подаденото възражение е посочено, че възражението се уважава частично. По отношение на квадратурата е отчетено, че е налице разлика между отразеното по нотариален акт и това в кадастралната карта, като е практически е отхвърлено, тъй като границите на имота съвпадат със заснетите на място огради и в съответствие с регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-77 / 31.03.1997 г. За сградата е посочено, че „къщата е на два етажа с приземен етаж”, от което не е ясно, дали възражението на жалбодопателите относно отразяването ѝ в кадастъра се уважава в тази му част. По отношение на документите за собственост е отразен представения нотариален акт за собственост на отделните части от сградата на двамата братя, както и че следва да се изработят схеми на самостоятелни обекти в сградата.

След изтичане на срока за възражения и допуснатите с решения на комисията по чл.47, ал.1 ЗКИР изменения в приетите кадастрална карта и кадастрални регистри, административният орган е постановил процесната заповед.

С издаване на оспорвания административен акт е приключило производството по чл.35 - чл.50 от ЗКИР за създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри за част от територията на Горна баня, район „Овча купел”, Столична община при граници: кв. С., ул. Б. Б., ул. Н. П., кв. К., [населено място] и [населено място], [община], включваща и имота, предмет на процесната жалба с идентификатор № 68134,4331,4526.

За да установи съответствието на заповед в оспорваната ѝ част и с изискванията на Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, съдът е допуснал и изслушал единична съдебно – техническа експертиза от в.л. инж. А. И., съответно по оспорване от ответника и тройна такава от в.л. инж. Б. Х., инж. Д. Ч. и инж. Р. У.. Втората като цяло потвърждава констатациите на единичната експертиза, но е много по обстоятелствена и точна, предвид което съдът изцяло я кредитира и основава изводите си върху нея.

По отношение на площта на имота, се установява, че е налице разминаване между отразеното по документи за собственост на имота и отразеното в кадастралната карта. Тази квадратура е отразена в размер на 490 кв.м. от договора, с който е придочита собствеността върху имот частна общинска собственост от Столична община. Такава е нанасене в издаваните от общината скици, съответно и в скица № АБ-94-00-1597 от 18.09.2008 г., въз основа на която е издаден и нотариалния акт за собственост. Вещите лица сочат, че при издаването на скицата, площта е била определяна по графичен начин, а не от числен модул на регулационния план. Отбелязват, че при графичната точност е 0,2 x М, където М е мащабно число.

В същото време, при изработване на кадастралната карта имотът е заснет по трайно материализирани на терена граници, като между страните не е налице спор, че същите не са били местени. Тези граници са заснети чрез преки геодезически измервания по съществуващи на място огради и със специален софтуер.

В този смисъл се приема, че действителната площ на имота е именно отразената в кадастралната карта от 467.24 кв.м., а не тази, посочена в документа за собственост, изчислена само по графични данни, предвид което жалбата в тази ѝ част е

неоснователна.

По отношение на отразяванията за данни за собственици на сградата, от една страна, относно имот с идентификатор № 68134,4331,4526.1 / сграда/ на стр. 14 по делото е посочено че няма данни за собственици, а от друга страна, относно имоти с идентификатори 68134,4331,4526.1.1 и 68134,4331,4526.1.2, което са самостоятелни обекти в сградата, а именно първи и втори етажи на стр. 14 и 16 по делото коректно са отразени данните за собственост на жалбоподателите, съгласно представения Нотариален акт № 86, том 2, рег. № 2131 по нот.дело № 267 / 2008 г. за дарение.

За да не е налице противоречие, данните от този нотариален акт следва да бъдат отравени и за имот с идентификатор 68134,4331,4526.1 /сграда/, още повече, че жалбоподателите освен индивидуални собственици на самостоятелни обекти в сградата са и съсобственици по отношение на общите такива, вкл. приземен и подпокривен етаж.

По отношение на оспорената от жалбоподателите етажност на сградата, която в кадастъра е отразена като триетажна, вещите лица установяват следното:

Процесната сграда е жилищна многофамилна, с масивна стоманобетонова конструкция на два етажа, с полуподземен етаж, където са разположени складови помещения.

В застроителния и регулационен план /ЗРП/, одобрен със Заповед № РД-09-77 / 31.03.1997 г. сградата е отбелязана като 2МЖ /двуетажна масивна жилищна сграда”/.

Тя е построена съгласно одобрени строителни разрешения за двуетажна сграда с приземен етаж / мазе и гараж/ и съответства на одобрените проекти.

Съгласно § 5, т.47, т.48, т.49, т.50 от ДР на ЗУТ "Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции; "Подземен етаж" е етажът, таванът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата) или до 0,3 м над тази кота; "Полуподземен етаж" е етажът, подът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът - на повече от 0,3 м над тази кота и до 1,5 м над нея; "Надземен етаж" е етажът, подът на който е разположен на и над котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата).

В случая действително е налице полуподземен етаж, в който обаче няма самостоятелни обекти на собственост, а общи части – складови помещения. Подземният, така и полуподземният, макар и наречени „етажи”, не се включват в етажността на сградата, също както не се счита и брой за етаж подпокривното пространство.

Във всички изходни документи, които са били налични при изработването на кадастъра, сградата е отразена като „двуетажна”, такава се приема и в протокола на комисията, разгледала възражението на жалбоподателите.

Сградата е ситуирана в поземлен имот с лека денивелация, при което таванът на полуподземния етаж е на кота под 1.50 м. над средното ниво на прилежащия терен за ниската страна на сградата. Светлата височина на етаж следва да е 2.07 м.

Съобразно т.3 и т.4 от забележките към Приложение № 5 от Наредба № 3 / 2005 г. в кадастралния регистър, колона 5 / брой етажи/ се нанася броят на етажите откъм ниската страна на сградата, а номер на етажа се попълва за самостоятелен обект в сградата, в съответствие със схемата на етажите. Номерацията започва от първия надземен етаж.

Вещото лице по единичната съдебно – техническа експертиза заявява в о.з. на 29.07.2010 г., че сградата следва да бъде записана като „двуетажна”, тъй като

полуподземният етаж е складови помещения и гараж и е вкопан в земята. Сочи, че не може да се счита за етаж и според определението на §5, т.47 от ДР на ЗУТ, според което "Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции, а в случая няма две подови конструкции, отдолу е земя и няма плоча, само замазка, която не се счита за подова конструкция

Въз основа на горните констатации, вещите лица и от тройната експертиза потвърждават при изслушване на експертизата в открито съдебно заседание от 14.04.2011 г., че сградата трябва да се отрази като „двуетажна”.

Доколкото и двете експертни заключения са в една посока, която съдът приема и за съответна на нормативната уредба, приема същите, като счита, че незаконосъобразно административният орган при горните обстоятелства е определил процесната сграда като „триетажна”, вместо „двуетажна”.

Всъщност в горния смисъл е дори и указанието, приложено по делото в писмо изх. № 05-146/26.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК към службите по геодезия, картография и кадастър. В него е записано, че броят на етажите на една сграда включва всички етажи, започващи от първия „надземен” етаж, на който се поставя № 1. Същия № 1 е указано да се поставя и на етажи, отразени в стари нотариални актове като „партер”, каквото понятие вече не съществува, но този етаж също е „надземен”. За „подземните” и „полуподземните” етажи в указанието изрично е записано, че се поставят номера от „-/минус/1” за първия полуподземен или подземен етаж и надолу, и то само когато на тях се намират самостоятелни обекти в сградата. Т.е., първо, изрично се казва, че полуподземният етаж не може да се брои за „№1”, а само за „№ -1”, и, второ, в процесния случай по делото е безспорно, че на полуподземният етаж няма самостоятелни обекти, а само общи части санитарни помещения.

С оглед на изложените мотиви, и след извършване на служебна на основание чл.168 от АПК проверка за законосъобразността на оспорвания акт по всички основания на чл.146 от АПК, съдът приема, че Заповед № РД-18-74 / 20.10.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър в оспорваната част е валиден административен акт, издаден от компетентен орган, в предписаната от закона форма и при спазване на административнопроизводствените правила.

В същото време, при изложените по-горе мотиви, съдът установява несъответствие с материалния закон, представляващо основание за отмяна на заповедта в тази ѝ част съгласно чл.146, т.4 от АПК по отношение на одобрените с оспорената заповед данните за имот с идентификатор 68134,4331,4526.1 / сграда/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134,4331,4526 относно липсата на данни за собственици и брой етажи – извадка на стр.14 по делото, които следва да се изменят съгласно мотивите на решението.

Предвид изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разносните по делото. Такива обаче не са направени и поискани своевременно от страните.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалба от С. И. Н. и А. И. Н. Заповед № РД-18-74 / 20.10.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, в частта ѝ,

с която се одобрява кадастрален регистър за имот с идентификатор 68134,4331,4526.1, представляващ сграда в имот с идентификатор 68134,4331,4526, относно данни за собственици и брой етажи, които да се изменят както следва: в графа „Собственици” да се запишат С. И. Н. и А. И. Н., съгласно данните по нотариален акт № 86, том II-1, рег. № 2131, дело № 267 / 10.07.2008 г., вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 50838, акт № 100, том СХХV, дело № 35035, и в графа „Брой етажи” да се отбележи „2”.

Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от деня на съобщаването му чрез настоящия съд пред Върховен административен съд.

Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: