

РЕШЕНИЕ

№ 336

гр. София, 20.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 20.12.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **7222** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба на И. А. А. и П. Г. А., депозирана чрез адв. А., против отказ на Началника на СГКК - [населено място] за вписване на промяна в Кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/, обективиран в писмо изх. № 20-41889-25. 06. 2021 г. на Началника на СГКК - [населено място].

В жалбата се излагат подробни съображения за незаконосъобразност на оспорвания акт, като се иска неговата отмяна. В съдебното заседание жалбоподателите се представляват от адв. А., която поддържа жалбата и моли за отмяна на оспорвания акт.

Ответникът - Началникът на Службата по геодезия, картография и кадастър С., чрез процесуалния си представител адв. Б., изразява становище за недопустимост, алтернативно за неоснователност на 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 от фактическа страна следното:

Жалбоподателите И. А. А. и П. Г. А. са собственици на имот, отразен с

идентификатор 68134.1007.821 по КККР, с адрес [населено място], район „Т.“, [улица], вид на собствеността: частна, вид на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, с площ 1340 кв. м.

С вх. на СГКК – С. № 06-2872-01.06.2021 г. И. А. А. е депозирал искане, озаглавено жалба, с което е поискал за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.821 да бъдат променени трайното предназначение на територията “земеделска“ и начинът 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 земеделски 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 68134.1007.821 попада в строителните граници на [населено място], в зона Жм - устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване.

На така депозираната жалба, началникът на СГКК – [населено място] е отговорил с писмо изх. № 20-41889/25. 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 68134.1007.821 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 68134.1007.821, няма данни за провеждана процедура по реда на чл. 17, ал. 1, т. 1 от Закона за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/ 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 68134.1007.821 съвпада частично с ПИ 68134.1007.821 и УПИ V-1326,1474, кв. 131 по плана на [населено място], м. „К. вада“, одобрен със заповед № РД-09-50-711/17. 12. 1997 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.

Съдът изцяло се довери на изводите, направени в съдебно-техническата експертиза, тъй като същата е изготвена от лице, притежаващо съответната компетентност и отговаря в пълнота на поставените задачи.

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 68134.1007.821, 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.

Оспорващите лица разполагат с правен интерес, доколкото оспореният административен акт засяга непосредствено техни права и законни интереси. Същите се явяват заинтересовани лица по смисъла на § 1, т. 13 от ДР във връзка с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР като носители на вещно право върху недвижим имот, вписан в кадастралния регистър, което право е засегнато от отказаното изменение.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, поради следните съображения:

Оспореният акт е издаден в производство по чл. 51 и сл. от ЗКИР за изменение на кадастралния регистър за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.821 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 конкретния 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, респективно същият е урегулиран в ПУП.

Според чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКИР основни кадастрални данни за поземления имот са: 1/ идентификатор, 2/ граници 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/, следователно трайното предназначение на територията и начинът на трайно ползване на имотите се явяват основни кадастрални данни и са задължителни елементи от съдържанието на кадастралния регистър. С искането си от 1. 06. 2021 г. И. А. А. е поискал за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.821 да бъдат променени трайното предназначение на територията „земеделска“ и начинът 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 68134.1007.821 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, 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-мощната 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 И. А. 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 68134.1007.821 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 административният орган при постановяване на оспорения отказ.

В тази връзка са неоснователни изложените твърдения в жалбата, като е неприложимо и посоченото ТР № 1/ 25. 01. 2013 г. на ВАС, тъй като същото се отнася до разпоредбата на чл. 34 от ЗСПЗЗ, какъвто не е настоящият случай.

При изложените съображения за задължителност спрямо процесния имот за провеждане на процедура за промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, предявените твърдения за незаконосъобразност на обжалвания отказ на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър - [населено място] са неоснователни, което налага отхвърляне на жалбата.

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, като жалбоподателите бъдат осъдени да заплатят на ответната страна направените разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 900 /деветстотин/ лева, което е в рамките на законовия минимум, установен в разпоредбата на чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/ 09. 07. 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Поради изложеното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 29-ти състав

РЕШИ :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. А. А. и П. Г. А., депозирана чрез адв. А., против отказ на Началника на СГКК - [населено място] за вписване на промяна в Кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/, обективиран в писмо изх. № 20-41889-25. 06. 2021 г. на Началника на СГКК - [населено място].

ОСЪЖДА И. А. А. и П. Г. А. да заплатят на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] направените разноски по делото в размер на 900 /деветстотин/ лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

СЪДИЯ:

