

РЕШЕНИЕ

№ 3396

гр. София, 20.06.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 26 състав, в
публично заседание на 30.05.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мирослава Керимова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **3562** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следв. от АПК във вр. с чл. 49 ал.4 от ЗКИР.

Образувано е по жалба на адв. С. Д., К. Ф., Т. Ж., Н. Д., Л. Д. и П. Д. срещу заповед № РД – 18 – 12/17.01.2012г на изпълнителния директор на АГКК за одобряване на кадастрална карта /КК/ и кадастрален регистър /КР/ за землището на [населено място], район Б., Столична община, област С. в частта относно имот с идентификатор 32216.2328.34. Претендира се незаконосъобразност на оспорената заповед в сочената част, като се твърди, че жалбоподателите са собственици на имот 46034 от картата на възстановената собственост за землището на [населено място], район Б., който е идентичен с поземлен имот № 715 от актуален кадастрален план на [населено място]. За имот № 715 е проведена процедура по ИПРЗ, като съгласно заповед на главен архитект на СО за имотите е одобрен план за регулация и застрояване и са отредени УПИ XII – 715 и XIII – 715 в кв. 43 и откриване на задънена [улица]. Сочат се и инвестиционни намерения в посочените УПИ, които в одобрената с оспорваната заповед кадастрална карта били обединени и нанесени като един имот с идентификатор № 32216.2328.34. Прави се искане съдът да отмени обжалваната заповед в частта относно този имот, като се нанесат съществуващите УПИ, като същите бъдат нанесени както в кадастралната карта, така и да се отрази собствеността в кадастралния регистър.

В съдебно заседание жалбоподателите, редовно уведомени, не се явяват.

Представяват се от адв. Д. Д., която поддържа жалбата.

В писмени бележки адв. С. Д. излага подробни съображения за незаконосъобразност на оспорваната заповед в сочената част.

Ответникът по оспорването, изпълнителният директор на АГКК чрез адв. М. оспорва жалбата. Твърди, че в хода на делото не са събрани доказателства жалбоподателят да е участвал в процедурата по изработване на кадастралната карта, каквото задължение има по закон. На следващо място се твърди, че няма данни по делото дали границите на двата УПИ са материализирани на място. Сочи се, че имотът правилно е нанесен по акт за собственост, а липсвали доказателства дали е влязъл в сила административният акт, с който се отреждат УПИ.

СГП, уведомена с писмо, не прави искане за конституиране като страна в производството по делото и не изпраща представител.

АССГ, в настоящия състав, при извършена служебна проверка за допустимост на оспорването приема следното:

Административното производство е по реда на чл. 35-50 от ЗКИР и има характер на производство по създаване на кадастрална карта и кадастрален регистър. Предмет на оспорване е заповедта на изпълнителния директор на АГКК, с която се одобрява приетата кадастрална карта и кадастрален регистър за землището на [населено място], район Б., Столична община, област С.. Съгласно разпоредбата на чл. 49 ал.4 от ЗКИР заповедта по ал. 1 може да се обжалва от собствениците и носителите на други вещни права върху недвижимите имоти и съседните на тях, които са в обхвата на кадастралната карта. Жалбоподателите адв. С. Д., К. Ф., Т. Ж., Н. Д., Л. Д. и П. Д. претендират да са собственици на поземлен имот в обхвата на кадастралната карта, представляващ имот с идентификатор 32216.2328.34. Като собственици на имот в обхвата на кадастралната карта, същите са активно процесуално легитимирани да оспорват заповедта за одобряване на КК и КР в частта относно този имот. Доколкото оспорваната заповед е публикувана в ДВ на 07.02.2012г, а жалбата срещу нея е подадена на 07.03.2012г /пощенски плик на л. 21 по делото/, съдът приема, че същата жалба е допустима и като подадена в срока по чл. 49 ал. 2 от ЗКИР.

След анализ на събраните по делото доказателства, съдът приема за установена следната обстановка от фактическа и правна страна:

Съгласно разпоредбата на чл. 35 ал.1 от ЗКИР, производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри се открива със заповед на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр. По делото на л. 22 е приложена и приета като доказателство заповед № РД – 16 - 22/24.03.2009г, подписана от изпълнителния директор на АГКК, с която на основание чл. 35 ал.1 и ал.2 от ЗКИР се открива производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район Б..

При извършена служебна проверка, съдът констатира, че заповедта съдържа реквизитите по чл. 35 ал.2 от ЗКИР. Същата е обнародвана в ДВ бр. 30/21.04.2009г

съгласно изискването на чл. 35 ал.3 от ЗКИР – л. 23 по делото. Съгласно последната цитирана разпоредба: Заповедта по ал. 1 се обнародва в "Държавен вестник", разгласява се чрез средствата за масово осведомяване, включително чрез два централни всекидневника, и се обявява на подходящи места с публичен достъп в сградите на службата по геодезия, картография и кадастър, общината и кметството. Съдът приема, че изброяването е кумулативно и предвижда различни способи за разгласяване на заповедта за откриване на производството, които следва да бъдат използвани едновременно. На л. 23 по делото е представено копие от публикация в ДВ-к, а на л. 24 и л. 25 – копия от публикации във в-к Т. от 25.04.2009г и в-к Монитор от същата дата. По отношение на ангажиране на доказателства, обявата за открито производство да е обявена на подходящо място с публичен достъп в сградите на службата по геодезия, общината и кметството, съдът констатира следното: - на л. 26 по делото е представен график за извършване на дейностите по изработване на кадастралната карта и кадастралните регистри за район Б., Столична община. Видно от същия, собствениците на имоти са уведомени, че документи за собственост за имоти, сгради и самостоятелни обекти в границите на посочените дати по райони могат да се представят в приемната на районната общинска администрация [населено място]; в сградата на АГКК на [улица], в приемната на СГКК С. и в сградата на [фирма] на [улица] ет.8. Изписани са дейностите на служителите от [фирма], които ще извършват заснемане на имотните граници и сградите на собствениците, датите на заснемане по райони, както и задълженията на собствениците да осигурят достъп до имота.

Предвид ангажираните по делото доказателства, съдът приема, че е спазена процедурата по откриване на производството по изработване на КК и КР, както и по разгласяване на откриването.

Чл. 37-39, 41 от ЗКИР сочат задължения на служителите на АГКК, на органите на НАП, областния управител, кмета на общината и собствениците на имоти в процедурата по изработване на КК и КР /кадастрална карта и кадастрален регистър/.

Съгласно разпоредбата на чл. 41 от ЗКИР, КК и КР се изработват чрез обединяване на данни, които се съдържат в карти, планове, регистри,..; набрани чрез геодезически и други измервания. Данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които черпят правата си, се набират от регистрите към картите и плановете, представените актове от собствениците, регистрите на общинската и областната администрация.

В конкретната хипотеза, обект на нанасяне е поземлен имот – нива, находяща се в [населено място], общ. Столична, [населено място], с площ от 3 002.00 кв.м., съставляващ имот 46 034 по плана за земеразделяне на [населено място] при граници по нотариален акт № 62/2006г – л. 6 по делото, с който жалбоподателите се легитимират като собственици на имота. На л. 12 по делото е представено като доказателство Удостоверение изх. № 94 – 00 – 1047/15.05.2009г, подписано от управител на ГИС С. в уверение на това, че имот № 46 034 от картата на възстановената собственост на землище на [населено място], район Б. е идентичен с поземлен имот № 715 от актуален кадастрален план на [населено място], к.л. А – 3- 7-

А и к.л. А-4-7-В. От същото удостоверение е видно, че за поземлен имот № 715 е проведена устройствена процедура ИПРЗ за кв. 43, одобрено със заповед № РД – 09 – 50 – 183/12.02.2008г, при която е открита улица – тупик с о.т. № 138а- о.т. 138б , като са отредени УПИ XII – 715 и XIII-715 за ПИ 715. По делото на л. 15 е представено заверено копие от заповед № РД – 09 – 50 – 183/12.02.2008г на главен архитект на Столична община, с която се одобрява изменение на план за регулация на[жк], [населено място] кв. 43; отреждат се нови УПИ XII – 715 и XIII-715 за ПИ 715. Отреждането е по приложен към заповедта проект. От страна на ответника се прави възражение, че липсват доказателства тази заповед да е влязла в сила. В действителност такава заверка липсва, но съдържанието на заповедта е възпроизведено в представени по делото удостоверения, включително Удостоверение № АГ 9400-1725/10.08.2011г, подписано от кмета на район Б., от което се установява, че в УПИ XII – 715, кв.43 по плана на кв. И. е построена трифамилна жилищна сграда на етап груб строеж – готов покрив, частично изпълнена външна мазилка, без вътрешни довършителни работи, за което е издадено разрешение за строеж № 70/31.07.2009г. Съставен е протокол за откриване на строителна площадка на 28.10.2009г и определена строителна линия и ниво на строежа със заверка на контролните нива. Представено е и контролно заснемане на сградата с отстояние до регулационния линии и във височина. По делото са представени и приети като доказателства: Констативен протокол за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че ПУП е приложен по отношение на застрояването, от който се установява, че към 30.11.2009г в УПИ XII – 715 в кв. 43 е извършен строеж на трифамилна жилищна сграда, като строителните и монтажните работи по фундаментите на строежа са завършени и строежът съответства на издадените строителни книжа, като не са допуснати отклонения. От същия констативен акт се установява, че ПУП е приложен – л. 18 по делото. В тази насока следва да се приложи пар.22 от ЗР на ЗУТ. Отделно от това са приложени и приети като доказателства виза за проектиране – л. 9 по делото за УПИ XIII-715 с дата 24.06.2008г и разрешение за строеж № 70/31.07.2009г /влязло в сила на 01.10.2009г/ - л. 10 по делото за УПИ XII – 715.

В жалбата се претендира, че с обжалваната заповед така обособените два УПИ са нанесени като един имот с идентификатор 32216.2328.34. От ответника се прави възражение, че имотът е нанесен както е по акт за собственост.

При извършена служебна проверка, на база събраните по делото доказателства, съдът установява, че : За имот с идентификатор 32216.2328.34 е представена скица № 15 432/15.03.2012г –л. 44 по делото, от която е видно, че същият имот е с номер по предходен план 46034. Квадратурата на имот с идентификатор 32216.2328.34 съвпада с квадратурата на ПИ 46034 по нотариален акт № 62/2006г – л. 6 по делото – 3 002 кв.м. , като е отразена и трифамилната жилищна сграда, като три самостоятелни обекта на кадастралната карта. От представените доказателства е видно, че обособените два УПИ XII – 715 и XIII – 715 не са отразени като самостоятелни обекти на кадастралната карта.

Въпреки указаната от съда доказателствена тежест с разпореждане от 09.04.2012г ответникът не е доказал способите, чрез които е извършено събирането на

доказателства за имота, предмет на настоящото производство.

Доколкото заповедта за одобряване на изменение на план за регулация е от м. 02 .2008г, като към 30.11.2009г е констатиран изграден строеж в УПИ XII – 715 при приложен ПУП и липса на отклонения, съдът приема, че към периода на изработване на кадастралната карта за територията на район Б. /от откриване на процедурата през м. 03.2009г до приключването ѝ с оспорваната заповед от м. 01.2012г/ са били налице данни за обособяване на два самостоятелни УПИ за имот 715, които обаче неправилно са нанесени като един обект на КК.

Съгласно разпоредбите на ЗКИР, към кадастралната карта се създават схеми за самостоятелните обекти, като от доказателствата по делото се установява, че процесният имот е нанесен в КК като един обект на кадастралната карта, като за него е следвало да бъдат определени и нанесени два самостоятелни обекта на кадастралната карта.

Съдът приема, че изработването на КК и КР е сложна дейност, включваща задължения на множество правни субекти. За събирането на данните по чл. 41 от ЗКИР задължения имат както административния орган, така и собствениците на имоти, в обхвата на изработената кадастрална карта по аргумент на чл. 41 ал.2 и чл. 38 ал.1 т.3 от ЗКИР. По делото са представени доказателства /Протокол № КД – 10 – 24 – 40/05.08.2010г на комисия за приемане на КК и КР на територията на район Б./, от които е видно, че – л. 31 по делото – кадастралната карта е изработена чрез преки геодезически измервания. Представен е и график на фирмата изпълнител за замервания по райони. В случая обаче липсват данни за замерване точно на процесния имот, като от доказателствата по делото се установява създаване на два УПИ XII – 715 и XIII – 715, които не са нанесени самостоятелно в кадастралната карта.

По отношение на задължението на собственика да предостави доказателства за обособяване на два УПИ, съдът приема, че по делото липсват доказателства собствениците да са изпълнили пряко това свое задължение. На л. 13 по делото обаче е представено удостоверение № ДСК 94 – Т – 68/18.11.2010г, подписано от директор на Дирекция „Софийски кадастър”, от което е видно, че собствениците – жалбоподатели в настоящото производство на основание чл. 52 ал.4 и пар.4 ал.1 т.4 от ПЗР на ЗКИР във вр. с чл. 116 ал.1 и чл. 175 ал.5 от ЗУТ са предоставили в НАГ Столична община необходимата документация за трифамилна жилищна сграда, в качеството си на възложители на обекта. Дори и нанасянето на същата да не е предмет на настоящото производство, с представянето на доказателства за горепосочения обект, косвено са представени и такива за отреждане на УПИ за ПИ № 715. Съдът не може да обоснове извод, че тези факти водят до отпадане на задължението на административния орган да установи фактическата обстановка в съответствие с положението на място и наличните доказателства. Заповедта за одобряване на изменение на плана за регулация се съхранява в Столична община, като задължение на административния орган при изработване на КК и КР е да събере наличните доказателства от изброени в закона служби. Ответникът, като административен орган, не е изпълнил задължението си да установи обособяването на два УПИ за процесния ПИ, който неправилно в КК е нанесен като един имот, поради което същият е

допуснал съществено процесуално нарушение в процедурата по изработване на КК.

Съгласно разпоредбата на чл. 45 от ЗКИР, изработените от лицето по чл. 35 ал.2 от ЗКИР кадастрална карта и кадастрални регистри на района се приемат от службата по геодезия, картография и кадастър. Приетите кадастрална карта и кадастрални регистри се обявяват на заинтересованите лица по реда на чл. 35 ал.3 от ЗКИР, видно от текста на чл. 46 ал.1 от ЗКИР. По делото на л. 28 е приложен протокол № КД – 10 – 24-40 от 05.08.2010г за приемане на кадастралната карта и кадастралния регистър за територията на район Б., както и копие от публикация в ДВ-к- бр. 12 /08.02.2011г., както и копие от публикации в два ежедневника - л.36 и л.37 . Липсват доказателства за поставяне на съобщение на подходящо място с публичен достъп в сградите на службата по геодезия, общината и кметството.

Съгласно разпоредбата на чл. 46 ал.2 от ЗКИР, в 30 дневен срок от обявяването на приемането в ДВ, собствениците могат да правят писмени възражения по кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти пред службата по геодезия, картография и кадастър. Възраженията съгласно чл. 47 от ЗКИР се разглеждат от комисия в състав и съгласно чл. 48 от ЗКИР комисията се произнася с мотивирано решение, въз основа на което могат да се правят изменения в КК и КР. По делото липсват доказателства жалбоподателят да е направил възражения срещу приетата КК и КР в частта относно процесния имот.

Съгласно разпоредбата на чл. 49 ал.1 от ЗКИР, приетите кадастрална карта и кадастрални регистри на района се одобряват със заповед на изпълнителния директор на АГКК, която се съобщава на заинтересованите лица по реда на чл. 35 ал.3 от ЗКИР. По делото на л. 38 е приложена и приета като писмено доказателство заповед № РД – 18 – 12/17.01.2012г, подписана от изпълнителния директор на АГКК, с която на основание чл. 49 ал.1 от ЗКИР се одобрява кадастрална карта и кадастрални регистри за землището на [населено място], район Б., [община].

Последната заповед е предмет на контрол за законосъобразност в настоящото производство.

Същата е издадена от компетентен орган съгласно чл. 49 ал.1 от ЗКИР – изпълнителния директор на АГКК. Заповедта е във валидна писмена форма, като от външна страна съдържа законовоизискуемите реквизити. Изведена е като документ през деловодната система на АГКК с № и дата. Заповедта е обнародвана в ДВ – бр. 11/07.02.2012г.- л. 39 по делото, както и публикувана в два ежедневника – л. 40/41 по делото. Липсват доказателства за обявяването ѝ на подходящи места с публичен достъп в сградите на службата по геодезия, картография и кадастър, общината и кметството

Съдът приема, че в конкретната хипотеза не следва да се допуска експертиза за изясняване на делото от фактическа страна /и в тази насока няма искане от страна на жалбоподателя/, тъй като не се оспорва квадратурата или границите на ПИ. Претендира се ненанасяне в кадастралната карта на два УПИ, обособени със заповед за изменение на план за регулация. Изменението на плана за регулация се доказва с

писмени доказателства, а от представените удостоверения е видно, че границите на ПИ 715 съвпадат с външните граници на двата УПИ.

Предвид така изяснената фактическа обстановка и направените погоре правни изводи, съдът прави следното заключение от правна страна:

Обжалваната заповед дори и да е издадена от компетентен орган, в кръга на неговата материална компетентност и във валидна писмена форма, се явява незаконосъобразна в частта относно процесния имот, в частта относно отразяването му в КК като един обект, вместо като два самостоятелни такива. Всеки УПИ е самостоятелен обект на кадастралната карта и следва да бъде нанесен самостоятелно, съответно за него да се издаде самостоятелна скица, а в КР да се впишат собственици и на двата УПИ, на които се дава отделен идентификатор. От страна на ответника се прави възражение, че не е ясно дали на място границите между двата УПИ са материализирани, както и дали е приложена регулацията. Твърди се, че границите на място имат приоритет, поради което правилно имотът е нанесен съгласно граници по нотариален акт. Съдът не споделя тези изводи на ответника: Съгласно разпоредбата на чл. 23 от ЗКИР всеки поземлен имот е самостоятелен обект на кадастъра. В конкретната хипотеза обособяването на два УПИ е основание за отразяването им като самостоятелни обекти на КК със самостоятелен идентификатор съгласно чл. 26 от ЗКИР. Всеки обект на КК има и се индивидуализира с основни кадастрални данни, като за поземлен имот това са идентификатор; граници, определени с геодезическите координати на определящите ги точки; площ; трайно предназначение; начин на трайно ползване; адрес. В действителност, съгласно разпоредбата на чл. 14 от Наредба № 3/2005г границите на поземлените имоти се установяват приоритетно от т.1 - означеното по реда на [чл. 36, т. 1](#) и [чл. 38, ал. 1, т. 2](#) ЗКИР местоположение върху терена или от посочените от собствениците гранични точки в съответствие с актовете, определящи правата върху имотите; и т. 3 - кадастралните планове, одобрени по реда на отменения [ЗЕKNРБ](#) или отменения [ЗТСУ](#), на [§ 40 от преходните и заключителните разпоредби \(ПЗР\) на Закона за изменение и допълнение на ЗКИР](#) (ДВ, бр. 36 от 2004 г.), и от карти, създадени по реда на [ЗСПЗЗ](#) и [ЗВСГЗГФ](#); т. 4. - регулационните планове, одобрени по реда на отменения [ЗТСУ](#) - за имотите с приложена регулация, границите на които не са материализирани; т.5. - съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени или посочени по реда на т. 1; т. 6.- карти, планове и друга документация, предоставени по реда на [чл. 36](#) от ведомства, областни и общински администрации, юридически лица и други. В случая обаче административният орган не е доказал да са налични други приоритети извън представените писмени доказателства от жалбоподателя за определяне границите на имотите. Изявлението, че не е ясно какви са били към момента на заснемането материализираните на място граници, не обосновава извод за законосъобразност на оспорвания акт в посочената му част. Жалбоподателите ангажират доказателства за изменение на РП, от който се установява обособяването на два УПИ, които не са нанесени в КК. Срещу това административният орган не ангажира доказателства за различна фактическа обстановка на място към периода на изработване на КК и КР. АССГ споделя становището на адв. С. Д., че кадастралната карта следва да бъде изготвена като имотите следва да бъдат нанесени в съответствие с проведената

устройствена процедура.; както и че документите, удостоверяващи проведената такава са налични в Столична община, като служебното начало на административния орган налага при изработването на кадастралната карта последният да прави необходимите справки в съответните регистри и да изисква необходимата документация от общината и пр.

Предвид гореизложеното съдът приема, че оспорваната заповед в посочената част следва да бъде отменена поради допуснати съществени процесуални нарушения, а делото върнато във вид на преписка на административния орган за нанасяне на УПИ XII – 715 и XIII – 715 в кв. 43 съгласно одобреното изменение на плана за регулация на [населено място] в кв. 43 със заповед № РД – 09 – 50 – 183/12.02.2008г на главен архитект на [населено място] и отразяване данните за собственост върху двата УПИ в КР.

Предвид изхода на делото, на жалбоподателите се дължат разноски в размер на 60.00лв, представляващи внесена държавна такса.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на адв. С. Д., К. Ф., Т. Ж., Н. Д., Л. Д. и П. Д. заповед № РД – 18 – 12/17.01.2012г на изпълнителния директор на АГКК за одобряване на кадастрална карта /КК/ и кадастрален регистър /КР/ за землището на [населено място], район Б., Столична община, област С. в частта относно имот с идентификатор 32216.2328.34.

ВРЪЩА делото като преписка на изпълнителния директор на АГКК за нанасяне на УПИ XII – 715 и XIII – 715 в кв. 43 [населено място] като два самостоятелни обекта на кадастралната карта съгласно одобреното изменение на плана за регулация на [населено място] в кв. 43 със заповед № РД – 09 – 50 – 183/12.02.2008г на главен архитект на [населено място] и отразяване данните за собственост върху двата УПИ в КР съгласно мотивите на съдебния акт.

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър да заплати на адв. С. П. Д., К. Л. Ф., Т. П. Ж., Н. П. Д., Л. Г. Д. и П. Н. Д. разноски по делото в размер на 60.00лв.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС на РБългария в 14 дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

Препис от решението да се изпрати на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН

СЪДИЯ:

