

РЕШЕНИЕ

№ 5988

гр. София, 19.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 04.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **9297** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по жалба на „Перла Турист“ АД срещу заповед № 18-9495-25.08.2021 г., издадена от началник СГКК С.. Оплакванията в жалбата са за незаконосъобразност в частта, с която в сграда с идентификатор 68134.901.725.3 е нанесен нов самостоятелен обект с идентификатор 68134.901.725.3.1 с предназначение сграда със специално предназначение, брой нива на обектите 1, с площ от 16 кв.м. Жалбоподател твърди, че по негово заявление за нанасяне на самостоятелни обекти, негова собственост в КККР, началник на СГКК без да има искане затова е нанесъл самостоятелния обект, без да има искане от заявителя. В тази част заповедта се оспорва и по определения от административния орган собственик на самостоятелния обект. Искането е за отмяна на заповедта в оспорваната част и присъждане на направените разноски.

Ответник, чрез пълномощник сочи недопустимост на оспорването, поради липса на правен интерес, както и неоснователност на жалбата. Претендира присъждане на разноски и прави възражение за прекомерност на адв. възнаграждение на жалбоподател.

Заинтересована страна „ Електроразпределителни мрежи запад“ АД е възразила жалбата, но не взема становище по същество.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и доказателствата, събрани по делото, приема следното.

По силата на договор за покупко-продажба сключен във формата на нотариален акт № 191 н.д. № 181/2009г. „Перла Турист” АД придобива правото на собственост върху

производствено-техническа сграда, находяща се в [населено място], СО, район „Л.“, [улица], състояща се от три етажа и сутерен, със застроена площ от 917,40 кв.м., заедно с дворното място върху което е построена сградата, с площ по скица 1510кв.м., а по доказателствен акт-1125,60кв.м., съставляващо УПИ II-за А., в квартал 99-А, местност „Л.“ - II-ра част, по плана на [населено място], при съседни: [улица], [улица], УПИ № II - 267, УПИ IV-266 и [улица].

С нотариален акт за поправка на нотариален акт № 121 н.д. № 105/10г. е извършена поправка на гореописания нотариален акт, а именно: „В нотариален акт № 191, том I, рег. № 1060, дело 181/2009г., вписан в служба по вписванията с вх. рег. № 41667/30.09.2009г., акт № 97, том 119, дело 26128 на страница 1 /първа/, ред II /втори/, отдолу нагоре написаното 1 125.60 /хиляда сто двадесет и пет цяло и шестдесет стотни/ кв. метра, съставляващо УПИ II /втори/ за А., в квартал 99- А /деветдесет и девет буква „А“/, да се чете „1510/хиляда петстотин и десет/ кв.м., съставляващо целия УПИ II /втори/ за А., квартал 99А“.

При извършена справка в АГКК, представляващия търговското дружество жалбоподател установил, че описаната триетажна сграда в кадастралната карта е нанесена не като една сграда, каквато е в действителност, а като две самостоятелни сгради с отделни идентификатори.

Със заявление вх. № 01 -416927/14.09.20г., подадено въз основа на чл.51 ал.3 от ЗКИР, от жалбоподател се иска да се одобри изменението на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти на [населено място] за сграда с идентификатор 68134.901.725.1, сграда с идентификатор 68134.901.725.2, състоящо се в заличаване на сгради с идентификатори 68134 901.725.1 и 68134.901.725.2, заличаване на схемата на самостоятелен обект е идентификатор 68134 901.725.1.1, нанасяне на сграда е идентификатор 68134 901.725.3 и схеми с идентификатори 68134 901.725.3.1 и 68134 901.725.3.2. Към заявлението са приложени изискуеми по закон доказателства, както и обяснителна записка, изготвена от правоспособно лице по ЗКИР. Производството пред административния орган е приключило с издаване на заповед 18-9495-25.08.2021 г.

С процесната заповед е одобрено изменението на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти на [населено място] състоящо се в:

- „Заличаване на сгради с идентификатори 68134.901.725.1 и 68134.901.725.2, заличаване схемата на самостоятелен обект с идентификатор 68134.901.725.1.1, нанасяне на сграда с идентификатор 68134.901.725.3 и схеми на самостоятелни обекти с идентификатори 68134.901.725.3.1 и 68134.901.725.3.2, съгласно представените документи за собственост, по проект на правоспособно лице по ЗКИР.

- Нанасяне на нови обекти в КККР, сграда с идентификатор 68134.901.725.3: площ от 853 кв. м. предназначение: сградата е със специално предназначение, няма данни за собственост;

- Схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.901.725.3.1 със застроена площ от 16 кв.м. съгласно АЧДС № 05729/29.08.2005г., издаден от Областния управител на Област С..

- Схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.725.3.2; прощ по документ – няма данни, собственост на „Перла Турист“ АД- нот. акт . № 97н.д. № 26128/30.09.2009г.

Заличаване на обекти от КККР.

- -сграда с идентификатор 68134.901.725.1 площ. 511 кв. м, предназначение: Сграда на съобщенията, няма данни за собственост:
- -сграда с идентификатор 68134.901.725.2 площ: 342 кв. м. предназначение: Сграда на съобщенията, няма данни за собственост.
- схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.725.1, площ по документ: 16 кв. м, собственост на „Електроразпределение-столично“ ЕАД, въз основа на документ: АЧДС № 05729 от 29.08.2005 г., издаден от Областен управител на Област С..

Жалбоподателят притежава правото на собственост върху цялата сграда с проекто-идентификатор № 68134.901.725.3

Жалбоподател твърди, че заинтересованата страна „Електроразпределителни мрежи запад“ АД /б. „Електроразпределение Столично“ АД/ не е придобила право на собственост върху самостоятелния обект с площ от 16кв.м., който е в и е част от застроения обем от процесната сграда. Жалбоподател твърди, че процесния самостоятелен обект от 16 кв.метра, включително и в предходната кадастрална карта такъв самостоятелен обект не е съществувал.

По искане на жалбоподател и за изясняване факти по делото съдът назначи и изслуша СТЕ, заключението по която е прието от съда и страните без възражение.

Според заключението на СТЕ, жалбоподател е собственик на процесната сграда и дворното място, като сградата е била нанесена в КККР като два самостоятелни обекта. СТЕ установява, че описания в акта имот е идентичен с ПИ 68134.901.725 по действащата КККР, а сградата, описана в акта е отразена в КККР като две сгради с идентификатори: 68134.901.725.1 и 68134.901.725.2.Нанасянето на сградата в КККР е било до издаване на оспорваната заповед за тези обекти. В КККР няма нанасяне на самостоятелен обект и схема за него с площ от 16 кв.м. със собственик „Електроразпределение столично“ ЕАД/правоприемник з. страна/. Няма спор, а е установено при оглед на място, че този обект в северозападната част на сградата на ниво 1 е техническо съоръжение „трафопост“.В АЧДС № 05729/29.08.2005г. е описан не целият имот, а само шахтовия трафопост, намиращ се източно от сгради с идентификатори 68134.901.725.2 и 68134.901.725.1. Имотът, описан в АЧДС № 05729/29.08.2005г. е част от имота, описан в приложените по делото три нотариални акта, но към момента НЕ Е нанесен в КККР. Съгласно констатациите на СТЕ към настоящия момент в имота на жалбоподател с идентификатор 68134.901.725 съществуват два действащи трафопоста.

Нанесеният като самостоятелен обект с идентификатор 68134.901.725.3.1 трафопост реално съществува на място и е действащ към момента на огледа. Т. е бил необходим за нуждите на А., каквото беше предназначението на сградата, преди да се извършват разпоредителни действия с нея. Този трафопост е с площ от 48 кв.м., намира се в северозападната част на сградата и не е собственост на „Електроразпределителни мрежи запад“ АД, а на „Перла Турист“ АД. Т. е с номер 41-798. Този трафопост не отговаря на описанието в АЧДС № 05729/29.08.2005г. Според констатациите на СТЕ, източно от сградата в ПИ 68134.901.725 и под нея е наличен втори трафопост, който е шахтов. Този трафопост е с номер 41- 445, действащ е към момента на огледа и отговаря изцяло на описанието в АЧДС № 05729/29.08.2005 г.Този трафопост не е нанасян в КККР.

С процесната заповед като собственост на „Електроразпределителни мрежи запад“ АД /Е. Столично ЕАД/ е бил вписан нанесеният в КККР трафопост № 41-798 който в

същност е собственост на - „Перла Турист” АД. При направени от СТЕ проверки експертът установява, че в предходния кадастрален план в СО район Л. е отразен трафопоста, предмет на АЧДС № 05729/29.08.2005г. Този трафопост НЕ Е нанасян в КККР и е различен от описания в процесната заповед. В действащата КККР е нанесен като самостоятелен обект 68134.901.725.3.1 трафопост с площ 48 кв.м. с номер 41-798, който трафопост не е идентичен с трафопоста, предмет на АЧДС № 05729/29.08.2005г. и не е собственост на заинтересованата страна „Електроразпределителни мрежи запад” АД. На по-силно основание, за да приеме, че самостоятелен обект с проектен идентификатор 68134.901.725.3.1 с площ от 16 кв.м. ответник не е проверил и отразил невярно обстоятелство в заповедта, а оттам и в КККР, като не е съобразил, че в приетия АЧДС № 05729/29.08.2005 г. е описан „шахтов“ трафопост. Шахтовия трафопост не е в застроения обем на сградата, а е самостоятелен обект извън нея. Технологично достъп до такъв трафопост е през шахта, обичайно разположен под ниво терен, над входа на помещението трябва да има отстояние минимум 6 м, което да позволява свободно спускане на трансформатора и съоръженията. Ответник не е длъжен да знае техническите изисквания към такова съоръжение, но описанието в АЧДС предполага, че нанесения неправилно в оспорваната заповед самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.725.3.1 е описан при съседни улица и сгради, което изключва да е в сградата. Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл. 54, ал. 6 ЗКИР. Подадена е в преклузивния срок за оспорване от активно легитимирано лице – адресат на административния акт, чиито законни интереси са непосредствено засегнати от него.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорения административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Заповед № 18-9495/25.08.2021 г. е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл. 54, ал. 4 ЗКИР.

Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, установени в Глава седма, чл. 70 и сл. от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Наредба за КККР). Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

По възражението на пълномощника на ответник, че жалбоподател няма правен интерес от оспорване, по причина, че административната услуга е поискана от него, съдът не намира това като относимо и основателно възражение. Жалбоподател е заявител в административното производство Административната услуга е изпълнена в съответствие с искането, но в това производство не е заявено нанасянето на самостоятелен обект в сграда. В хода на адм. производство има възражение от з. страна с приложен АЧДС, в който е описан самостоятелен обект, който не е в сградата; не е заявен от жалбоподател; описанието му в АЧДС не предполага да е в сграда. Правният интерес за жалбоподател е очевиден, защото без да е от значение за

правото му на собственост по административен ред се констатира факт, вписан в КККР, който засяга негови законни права и интереси.

Според определението, дадено в чл. 2, ал. 1 ЗКИР кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от този закон ред. Местоположението и границите на имотите се нанасят в кадастралната карта, а данните за собственост и вещните права се отразяват в кадастралните регистри. Недвижими имоти – обект на кадастъра са: поземлените имоти; сградите, включително тези, изградени в груб строеж, както и съоръженията на техническата инфраструктура; самостоятелните обекти в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура (чл. 23 ЗКИР). В чл. 51, ал. 1 ЗКИР е предвидено, че КККР се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на КККР; непълноти и грешки или явна фактическа грешка. Съгласно чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се изменят при установяване на непълноти и грешки, каквито са несъответствията в данните за недвижимите имоти в КККР спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на КККР според легалната дефиниция на § 1, т. 16 ДР ЗКИР. Разпоредбата на чл. 54, ал. 1 и ал. 2 ЗКИР предвижда непълнотата или грешката в кадастралната карта и кадастралния регистър да се попълват въз основа на писмени доказателства и скица - проект, а в случай, че са свързани със спор за материално право, непълнотата или грешката се отразяват в комбинирана скица и се отстраняват след решаване на спора по съдебен ред. Както съдът отбеляза, при образуването на административното производство жалбоподател е представил всички относими и необходими доказателства за провеждане на процедурата по нанасяне на самостоятелния обект 68134.901.725.3 и заличаването на нанесените 68134.901.725.1 и 68134.901.725.2. Следва да се спомене, че с исканата услуга не се иска промяна на кадастрални граници. Нанесения самостоятелен обект е в контурите, в които са били и заличените обекти, от което се прави извод, че по отношение нанасянето на сградата като самостоятелен обект в установените и нанесени граници не съществува непълнота или да е имало грешка при заснемането ѝ.

Легално определение за „непълноти или грешки“ е дадено в § 1, т. 16 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР, съгласно която норма това са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние, а редът и условията за отстраняването им са установени в чл. 54, ал. 1 – ал. 6 ЗКИР. По преписката не се съдържат данни в какво евентуално се състоят непълнотите и грешките, които съгласно § 1, т. 16 ДР на ЗКИР трябва да са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние и то към момента на одобряване на кадастралната карта, за да сочи като правно основание чл. 51, ал. 1, т. 2 за издаване на оспорваната заповед и то в частта, с която се нанася самостоятелен обект в сграда. В чл. 54, ал. 1 ЗКИР е предвидено, че непълнотата или грешката се допълват или поправят от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти. Според изричната разпоредба на чл. 54, ал. 2 ЗКИР (в приложимата редакция, ДВ, бр. 57/2016 г.) когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право,

тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. По подаденото заявление ответник е извършил исканото нанасяне на нов обект, така както е в действителност – сградата е една, каквото е било искането, а не са две – както са били нанесени преди искането за корекция на КК. Искането за нанасяне на нов обект е единствено затова, че архитектурно и конструктивно сградата, собственост на жалбоподателя е една, а не са два самостоятелни обекта по кадастралната карта, каквото е отразяването ѝ до издаване на оспорваната заповед. Жалбоподател не е искал нанасяне на схема на самостоятелен обект в сградата. В настоящия случай се касае за нанасяне на два имота, като самостоятелни обекти, собственост на различни лица, без да е искана такава услуга, а това е довело до издаването на незаконосъобразен административен акт, несъобразен с действителното положение, както по отношение на нанасянето на обектите в КК, така и записването на собственици.

Предвид изложеното, жалбата с която се оспорва заповед № 18-9495-25.08.2021 г. на началник СГКК в частта, с която в сграда с идентификатор 68134.901.725.3 е нанесена схема на самостоятелен обект с идентификатор 68134.901.725.3.1, собственост на „Електроразпределителни мрежи запад“ АД е основателна и в тази част заповедта подлежи на отмяна.

По искането за разноси – такива се дължат на жалбоподател изцяло по приложения списък, а възражението за прекомерност на адв. възнаграждение е неоснователно. Разноските в тази част за жалбоподателя са 1000 лева, при минимален размер по Наредба 1/2004 на ВАДВС – 900 лева за дела по ЗУТ и ЗКИР.

Съдът РЕШИ

ОТМЕНЯ по жалба на „Перла Турист“ АД, ЕИК[ЕИК] заповед № 18-9495-25.08.2021 г. на началник СГКК в частта, с която в сграда с идентификатор 68134.901.725.3 е нанесена схема на самостоятелен обект с идентификатор 68134.901.725.3.1, собственост на „Електроразпределение столично“ АД с правопримник „Електроразпределителни мрежи запад“ АД.

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, кадастър и картография да заплати на „Перла Турист“ АД, ЕИК[ЕИК] сумата 1450 /хиляда четиристотин и петдесет/ лева.

Решението може да се обжалва в 14 дневен срок от съобщението пред ВАС.

съдия