

РЕШЕНИЕ

№ 3774

гр. София, 04.06.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 14.05.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **8491** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 АПК.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу заповед № РД-18-19/27.01.2012г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с която е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на язовир „Искър”, район „П.”, в частта и относно поземлен имот пл. № 1597, кад. лист № Г-23-12-Б, м. „Р. дол” и построената в него двуетажна вилна сграда. Жалбоподателят твърди, че при изработване на кадастралната карта за имотите неправилно имотът му не е заснет, въпреки че границите му са трайно обозначени с ограда, попада в ОУП на СО, за района има одобрена улична регулация и имотът е заснет в кадастралния план. Моли заповедта да бъде отменена в оспорената част.

Ответникът – Изпълнителният директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър оспорва жалбата. Твърди, че имотът и сградата попадат в територии по §4 ПЗР ЗСПЗЗ.

Съдът, след като се запозна с доводите и възраженията на страните и представените доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят [фирма] се легитимира като собственик на поземлен имот с площ от 900 кв.м., представляващ по неодобрения кадастрален план на местността, кад. лист Г-23-12-Б, имот № 1597, ведно с построената в него двуетажна масивна сграда, съгласно нотариален акт № 188, том II А, рег. № 2576, дело № 361 от 2005г. Представено е разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата в имота.

Със заповед № РД-16-4/19.02.2008г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, на основание чл. 35, ал.1 и ал.2 ЗКИР е открито производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район „П.“, Столична община, област С.. На собствениците е наредено в срок от 30 дни от обнародването на заповедта да означат на свои разноски границите на поземлените имоти, в съответствие с актовете си за собственост. Заповедта е публикувана в ДВ бр.27 от 11.03.2008г. и два други всекидневника. Разлепено е съобщение и график за заснемане и анкетиране.

С решение по протокол № КД-10-23-73 от 17.12.2009г. на комисия, назначена със заповед № РД-14-45/26.05.2008г. на изпълнителния директор на АГКК са приети кадастралната карта и кадастралните регистри за [населено място] и яз. „Искър”.

С обявление, публикувано в ДВ бр. 63 от 2010г. и два други всекидневника е даден 30 - дневен срок за писмени искания и възражения до службата по геодезия картография и кадастър. Жалбоподателят не е подал възражение.

Със заповед № РД-18-19/27.01.2012г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на яз. „Искър”, район П..

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза, неоспорено от страните и възприето от съда като добросъвестно и обосновано, се установява следното:

В архива на кадастъра за района на процесния имот, се съхранява единствен до момента кадастрален план за местността, изработен през 1986 год. При изработването му процесният имот не е заснет. Заснети са два имота с пл. № № 1361 и 1369. През 2005 год. при осъществена продажба съгласно описания по горе нот. акт № 188/2005 год., границата между двата имота е изменена - "В. 3" купува целия имот с пл.№ 1369 и южната част па съседния имот пл.№ 1361, като новообразуваният имот е нанесен през 2006 год. в кад.план от дирекция "Софийски кадастър" и записан с нов ил.№ 1597. Така образуваният имот е с площ 899 кв.м. Северно разположената останала част от имот пл.№ 1361, е записана с нов пл.№ 1596.

От направена справка в „Д." при СО се установява, че за района, в който попада процесния имот има разработен реглационен план, одобрен със заповед № 330/07.06.1961 год. Процесният имот и съседните на него попадат в обсега на регулационния план, но със заповедта е утвърдена само улична регулация, без отреждане и образуване на парцели и квартали. Целият район с утвърдена улична регулация е записан като квартал 1.

Със Заповед № РД-09-113/10.03.2008 год. на Кмета на р-н "П." е одобрено изменение на плана за регулация на "Чашата на яз."Искър"/яз.С./, местност "Р. дол", кв. 1. Съгласно изменението, отново процесният имот и съседните на него са без отредени урегулирани поземлени имоти. От източната страна на имота е изменена уличната регулация.

Процесният имот, първоначално заснет с пл. № 1369, преди приобщаването към него на част от северно разположения имот пл. № 1361, е заграден с масивна ограда с височина около 2,00 м. Западната граница е била материализирана /съгласно поставените в кад.план условни знаци/, с градинска решетъчна мрежа. След продажбата на имот пл.№ 1369 с част от северно разположения имот пл.№ 1361, съобразено с изменения на регулационния план съгласно з-д № РД-09-113/10.03.2008 год. на кмета на р-н "П." и нанасянето на имота в кад.план с нов пл.№ 1597, и

четирите граници на имота са били изменени: източната граница - изчертана на оригинала на кад.план с кафяв туш, е без ограда, изградената масивна ограда остава в платното на променената улична регулация; северната граница, разполовяваща двете къщи - близък и по новоопределената граница на имота, е материализирана с полумасивна ограда - градинска решетъчна мрежа, поставена на железни колове, с бетонови основи на височина около 30 см. над терена; по западната граница е изградена масивна ограда с височина около 2.00 м., с местоположение, различно от това при нанасянето на имот с отпаднал пл.№ 1369; южната граница е променена в западния си край, без новото положение да е материализирано.

В мястото е изградена двуетажна вилна сграда, в напълно завършен вид и издадено разрешение за ползването и. В източния край на имота, откъм улицата, на разстояние 9.10 м. навътре в имота, е изградена и малка жилищна сграда, със ЗП 12.00 кв.м. Останалата площ от имота е затревена.

Отчетено по хоризонталите от кадастралния план на местността, изработен през 1986 год. имот пл.№ 1597 е на надморска височина - 816.0 - 817.0 м.

Приложение № 1 - комбинирана скица отразява угвърдената улична регулация в района на процесните имоти, измененията, извършени на основание з-д № РД-09-113/10.03.2008 год. на Кмета на район „П.“ спрямо заснетото в кадастралния план при изработването му през 1986 год. и настъпилите изменения в границите на новообразувани имоти №№ 1597 и 1596 през 2005 год.

Показано и на приложената комбинирана скица, имотът е заграден от изток и юг с масивна ограда с височина около 2.00 м. По северната си граница е заграден с полумасивна ограда от градинска решетъчна мрежа. По западната граница е изградена масивна ограда с височина около 2.00 м., неотговаряща по месторазположението на първоначално заснетите граници на имота с отпаднал пл.№ 1369. Вследствие на промени в уличната регулация, границите на новообразувания имот с пл.№ 1597, не отговарят на тези по изградените масивни огради /обозначен на скицата с буквите А,Б,В,Г,Д,Е,Ж,З,И,А/. Новоустановените граници, нематериализирани на място, не са били означени с регламентирани трайни знаци в съответствие с настъпилите промени въз основа на нотариалния акт за собственост № 188/2000 год. Имотът, при изработването на кадастралната карта, както и всички имоти в района, попадат в територия по параграф 4 от ЗСПЗЗ и не са заснети и нанесени в приетата и одобрена със з-д № РД-18-19/27.01.2012 год. кадастрална карта.

От направеното проучване в Техническа служба при район „П.“ и ОСЗ „П.“, за имотите по параграф 4 от ЗСПЗЗ, м."Р. дол", до момента няма изработен помощен план за възстановяване имотите на бившите собственици на земеделски земи в съответствие с изискванията на ЗСПЗЗ, както и план на новообразуваните имоти /заявено изрично от вещото лице в съдебно заседание/. В кадастралния план, изработен през 1986 год, са заснети имоти, раздавани за ползване по различни постановления на МС преди 1991 год.

Процесният имот, описано в констативната част на експертизата, първоначално е заснет с пл.№ 1369, нанесен в кад.лист от плана Г-23-12-Б. На основание нот.акт за продажба на недвижим имот -№ 188/2000 год., както и на изменения на уличната регулация, настъпили въз основа на з-д № РД-09-113/10.03.2008 год. на Кмет на район „П.“, границите на имота са променени. Новообразуваният имот е заснет и нанесен в кадастралния план през 2006 год. и записан с нов пл.№ 1597. Площта на така нанесения имот, съответстваща и на отразеното в цифровия модел на плана към

Г.-С., е 899 кв.м./Обозначен на приложената комбинирана скица с буквите А,Б,В,Г,Д,Е,Ж,Д,И,А/.

Описано в констативната част и в заключението до тук, границите на имот пл.№ 1597, с изключение на северната си граница, не са материализирани на място.

Имотът с новообособените си граници е заснет и нанесен през 2006 год. от Дирекция „Софийски кадастър" при СО в действащ до момента кадастрален план на местността, в кад.лист от плана на [населено място] № Г-23-12-Б, нанесен с пл.№ 1597. В регулационния план с одобрена улична регулация за местността, изменена със з-д № РД-09-113/10.03.2008 год. на Кмета на район „П.", процесният и северно разположения на него имот, са записани със първоначално записаните планоснимачни номера - 1369 и 1361. Променена и на двата имота е източната им граница в съответствие с новопроектираната улица в плана, одобрена със заповедта на кмета на р-н П. от 2008 год. Заснетият и нанесен в кадастралния план през 2006 год. процесен имот пл.№ 1597, не съвпада с нанесените в регулационния план имоти с пл.№ 1369 и част от 1361.

В преписката по делото е представена извадка от кадастралния регистър на недвижимите имоти от пл. район от кадастралната карта 22472.7404. Целият район, без заснети имоти в него, е записан с идентификатор 22472.7404.1. Трайно предназначение на района е записан "Урбанизирана територия", с НТП "Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение". В данни за собствеността поземления имот е записан като „Територия по параграф 4". Процесният имот се намира в източна посока на ПИ с идентификатор 22472.7404.1 и попада в район с идентификатор 22472.7405, също в територия по параграф 4 от ЗСПЗЗ, без заснети отделните имоти в нея, т.е, обособена като ПИ с № 1 от район с идентификатор 22472.7405.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена в срок и срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. В придружителното писмо ответникът е посочил грешна дата на броя на ДВ, в който е публикувана заповедта. Брой 16 на Държавен вестник от 2012г. е излязъл на 24.02.2012г. Жалбата е постъпила в АГКК на 23.03.2012г., в срока по чл. 49, ал.2 ЗКИР. Жалбоподателят е легитимиран да обжалва заповедта, тъй като представя доказателства, че е собственик на имот, засегнат от заповедта в оспорената и част.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, съобразно правомощията му, предвидени в чл. 49 от Закона за кадастър и имотния регистър /ЗКИР/.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно реда и срока за обжалване.

Не се установяват съществени нарушения на административно-производствените правила. Производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри е открито със заповед на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, съгласно разпоредбата на чл. 35 ЗКИР, като заповедта съдържа реквизитите, изискуеми от ал.2 на същия текст - наименованието и

границите на района, за който ще се изработят кадастрална карта и кадастрални регистри, правоспособното лице, на което се възлага изработването на кадастрална карта и кадастрални регистри, и графика за извършването на тази дейност. В заповедта е посочен и срокът за означаване на границите на поземлените имоти - 30 дни от обнародването на заповедта. Заповедта е обнародвана в "Държавен вестник". Съгласно чл. 46, ал.1 ЗКИР, приетите кадастрална карта и кадастрален регистър на недвижимите имоти са обявени на заинтересуваните лица по реда на чл. 35, ал. 3. Приетите кадастрална карта и кадастрални регистри на района са одобрени с оспорената заповед на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

При издаване на оспорения индивидуален административен акт не са обаче са допуснати нарушения на материалния закон.

Съгласно чл. 41, ал.1 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се създават чрез обединяване на данни, които се съдържат в карти, планове, регистри и друга документация, одобрени по реда на отменения Закон за единния кадастър на Н. република България, отменения Закон за териториално и селищно устройство, Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи и Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, имат характер на основни кадастрални данни и отговарят по съдържание и точност на изискванията, определени с наредбата по чл. 31 или са набрани чрез геодезически, фотограметрични и други измервания и изчисления. Данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си, се набират от: регистрите към картите и плановете; представените актове по чл. 38, ал. 1, т. 3; регистрите на общинската и областната администрация.

Разпоредбата на чл. 43 ал.1, т.5 ЗКИР предвижда, че границите на поземлените имоти се установяват: а) от означеното на място състояние в съответствие с актовете по чл. 38, ал. 1, т. 3; б) от работните материали, изработени по време на определяне на границите; в) от изображението върху одобрена кадастрална карта; г) от планове и карти, посочени в чл. 41, ал. 1, т. 1. Тази разпоредба е конкретизирана в чл. 14, ал. 1 от Наредба №3/2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредбата/, като посочените показатели са подредени приоритетно.

Изключение от това правило е предвидено в чл.46 от Наредбата, относно територии със земи по § 4, ал. 1 ЗСПЗЗ без одобрен план на новообразуваните имоти. При наличие на такава територия, каквато, съгласно заключението на СТЕ е и тази, в която попада процесният имот, в кадастралната карта се нанася границата на тази територия, която се обособява като самостоятелен кадастрален район. След одобряване и влизане в сила на ПНИ, границите на поземлените имоти се нанасят в КК по реда на чл. 41, ал. 1. В кадастралния регистър на недвижимите имоти се нанасят данни за собствениците и правата им за тези имоти, за които има издадени нотариални актове или има влязла в сила заповед на кмета на общината по § 4к, ал. 7 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

По делото е безспорно установено, че за процесния имот, няма одобрен кадастрален план и одобрен и приложен подробен устройствен план - план за регулация. При положение, че за имота няма предходни планове и че същият попада в територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, за която предстои изработване на ПНИ, за него е приложима разпоредбата на чл. 46, ал. 1-3 от Наредба № 3/2005 г. След като за територията, в

която попада процесния имот, няма одобрен и влязъл в сила ПНИ, не би могло да се определят и конкретните граници на имота по критериите на чл. 43, ал. 1, т. 5 от ЗКИР, респ. чл. 14, ал. 1, т. 1-5 от Наредба № 3/2005 г.

От изложеното следва, че пропускането на имота в одобрената кадастрална карта на СО, м. "Р. дол", р-н "П.", [населено място], е в съответствие с разпоредбата на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 3/2005 г., като цялата територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, в която влиза и този имот, е заснета като самостоятелен кадастрален район с идентификатор 22472.7405.1. След влизане в сила на ПНИ за тази територия, с който ще се извърши заснемане на всички имоти, последните ще бъдат нанесени в кадастралната карта. Тъй като сградата следва недвижимия имот, в който е построена, тя ще бъде нанесена след заснемане на самия имот.

По изложените съображения жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена. На основание чл. 143, ал.4 АПК жалбоподателят следва да заплати на ответника съдебни разноски в размер на 150 лв.

Воден от горното, Съдът

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] срещу заповед № РД-18-19/27.01.2012г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с която е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на язовир „Искър”, район „П.”.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати на АГКК съдебни разноски в размер на 150 лв.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението до страните.

Председател: