

# РЕШЕНИЕ

№ 2110

гр. София, 21.04.2012 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в открито заседание на 03.04.2012 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Росица Цветкова**

при участието на секретаря Александра Ковачева, като разгледа дело номер **2485** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на Р. В. Р. и Д. Ж. Р. срещу заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с която е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за част от територията на район „В.“, включваща кв. П.,[жк],[жк],[жк], в.з. „Б.“,кв. Б. и в.з. Б. път, район „В., Столична община, в частта относно ПИ с идентификатор 68134.1936.1236. Жалбоподателите твърдят, че са подали всички изискуеми документи при изготвяне на кадастралната карта и кадастралния регистър, но въпреки това имотът им е показан по старата, а не по новата регулация, без да е отразена сградата и построената по-късно ограда на база строително разрешение. Възразяват, че в кадастралния регистър вместо те, като собственици на имота са записани техните праводатели и собственикът на съседния имот. По изложените съображения считат, че оспорената заповед е незаконосъобразна и молят съда да я отмени. Претендират се разноски по делото.

Ответникът – Изпълнителният директор на Агенцията по геодезия, картография и

кадастър оспорва жалбата. Твърди че границата по кадастралната карта е правилно отразена. Сочи, че жалбоподателите не са правили възражение пред комисията по чл. 47 от ЗКИР и за тях е налична възможността да поискат изменение на данните в кадастралната карта и кадастралния регистър.

Заинтересованите страни Р. С. Р. и М. А. К., редовно призовани не се явяват и не се представляват. Заинтересованата страна Столична Община – район „В.” редовно призована не изпраща представител и не се ангажира със становище по делото.

След преценка на събраните по делото доказателства съдът приема от фактическа страна следното:

С договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт № 73, том. XII, дело № 2289 от 1994г. жалбоподателят Д. Ж. Р. е купил от М. А. К. 320/925 идеални части от дворно място цялото с площ от 925 кв.м., съставляващо парцел VII – 500 от квартал 3 – а по плана на [населено място] местност[жк].

С нотариално заверен договор за доброволна делба от 26.07.1999г. съсобствениците (Р. В. Р., Д. Ж. Р., М. А. К., Е. К. К.) на имот дворно място, находящо се в [населено място], представляващо по отменената регулация парцел VII – 500 от кв. 3 – а, по плана на [населено място], м.[жк]с площ на парцела по графични данни 925 кв.м., който имот по действащата през 1999г. регулация представлява дворно място, находящо се в [населено място], съставляващо парцел XXXI – 500 от кв. 183 по плана на [населено място], местност „Г. глава” са си поделили имота, като в дял на жалбоподателите Д. Ж. Р. и съпругата му Р. Р. се поставя дворно място, находящо се в [населено място], съставляващо парцел XXXI – 500 от кв. 183 а по плана на [населено място], местност „Г. глава” с площ на парцела 451 кв.м., с неуредени сметки по регулация за придаваемите се 120 кв.м., заедно с построената в парцела двуетажна масивна жилищна сграда на груб строеж със застроена площ съгласно архитектурен план и разрешение за строеж 110.45 кв.м. и обща Разрешението за строеж на сградата е дадено на Д. Ж. Р. през 1995г., видно от разрешение за строеж № 13 от 23.03.1995г. През 2005г. жалбоподателят е получил разрешение за строеж на подземни гаражи и ограда в парцел XXXI – 500 от кв. 183 а по плана на [населено място], видно от разрешение за строеж № 40 от 01.02.2005г.

С нотариален акт № 26, том V, рег. № 9176 дело № 685 от 20.08.2002г.

жалбоподателите са признати за собственици на следния недвижим имот, придобит по регулация към собствения им УПИ XXXI (тридесет и първи отреден за имот планоснимачен номер 500) от кв. 183 по плана на [населено място], местност „Г. глава”, а именно: дворно място представляващо част от имот без планоснимачен номер с площ от 120 кв.м., собственост на Столична община.

Със заповед № РД-16-5/05.03.2008г. 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 „В.”, 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.32 от 25.03.2008г. и в два национални ежедневника – вестник Т.” от 27.03.2008г. и вестник „Монитор” от 27.03.2008г. С протокол № КД-10-17-39 от 11.06.2009г. на комисия, назначена със заповед № РД-14-45/26.05.2008 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър е приета кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на част от Б., В. и К., район „В.”. На комисията е била представена обяснителна записка от фирмата – изпълнител, данни от измерванията на подробните точки и от изчисление на координатите им, ведно с материали и данни в цифров вид, материали и данни от анкетирането.

Със заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за част от територията на район „В.”, включваща кв. П.,[жк],[жк],[жк], в.з. „Б.”,кв. Б. и в.з. Б. път. Заповедта е публикувана в бр. 5 на ДВ от 14.01.2011г.

От извадката от кадастралния регистър, одобрен с оспорената заповед се установява, че имот с идентификатор 68134.1936.1236 с площ 367 кв.м. е записан в съсобственост на Л. А. Д. – без документ за собственост, М. А. К. – без документ за собственост, Д. Ж. Р. и Р. В. Р. – въз основа на нотариален акт № 95 от 20.08.2002г. и договор за доброволна делба № 189, том X, от 26.07.1999г., и Р. С. Р., въз основа на нотариален акт № 87от 04.12.2007г.

От изслушаното заключение на назначената по делото съдебно-техническа експертиза,

допълнено с обясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

Имотът на жалбоподателите – УПИ ХХХІ – 500 е ограден от масивна ограда, която е изградена по границите на УПИ, за който сметките за придаваемите части от общинско място са уредени и тези придаваеми части по настоящем са включени в УПИ. В кадастралната карта са отразени границите на част от ПИ пл. № 500, идентичен с част от УПИ ХХХІ – 500, по старите имотни граници - съществували преди уреждането на сметките по регулация. Вещото лице е посочило, че кадастралният план за местността от 1980г. отразява имотните граници на имот пл. № 500 преди извършване на делбата. Изградената в имота двуетажна жилищна сграда е нанесена в кадастралната карта, като е ситуирана съобразно фактическото си местоположение, но в кадастралната карта не е нанесен подземния гараж. Налице са материализирани граници, които не съответстват на отразеното в кадастралната карта. Съдът възприема фактическите констатации на вещото лице за основа на своите фактически установявания. Съществуващите противоречия в отделни абзаци на заключението относно това дали е приложена регулацията за процесния имот (в тази връзка има достатъчно писмени данни по делото и те обосновават извод, че регулацията е приложена) и дали съществуващите трайни знаци на границите на процесния имот са зачетени при одобряване на кадастралната карта, съдът отдава на непрецизност при изписване на заключението, дължаща се вероятно на ползването на стар файл, която не е съществена с оглед изясняване на обстоятелствата по делото, тъй като изводите на вещото лице в тази насока са правни и не ангажират съда. Съществени са фактическите констатации, а те са ясни и непротиворечиви.

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

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срок срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт от надлежни лица.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – Изпълнителният 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 на кмета на района, 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 обаче е допуснато неправилно приложение на материалния закон, като основанията за този извод са следните:

Съгласно чл. 41, ал.1 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се създават чрез обединяване на данни, които: 1. 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, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона 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; 2. 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: 1. регистрите към картите и плановете; 2. представените актове по чл. 38, ал. 1, т. 3; 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. Така при определяне на границите на поземлените имоти, компетентните лица следва да изследват първо означеното по реда на чл. 38, ал. 1, т. 2 ЗКИР местоположение върху терена или посочените от собствениците гранични точки – т.е. дали собственикът е означил с регламентирани трайни знаци границите на имота в съответствие с акта, установяващ правото на собственост или друго вещно право. В конкретния случай такова означаване не е било извършено от собствениците. Поради това е следвало да се пристъпи към изследване на следващия по приоритет показател, посочен в т.2 на цитирания по-горе текст - съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени или посочени по реда на т. 1. Установи се от събраните доказателства, че на място около имота има материализирана масивна ограда. Именно по оградата е следвало да бъдат заснети границите на поземления имот. От заключението на СТЕ се установява, че тя е поставена и по регулационните линии на УПИ XXXI – 500, който имот е описан в титула за собственост на жалбоподателите. Въпреки че в кадастралната карта границата е означена като трайно материализирана, тя не е заснета съобразно действителното и положение на място, а е отразена навътре в имота на жалбоподателите. Неправилното отразяване на границата на имота на жалбоподателите е довело и до промяната в площта на имотите, като тази на имот 68134.1935.1262 – общински път, е увеличена за сметка на имот 68134.1936.1236.

Отделно от това поделото се установи, че в кадастралния регистър данните за собствеността на имот 68134.1936.1236 не са правилно отразени. Макар договорът за делба да е посочен от административния орган като основание за вписване на жалбоподателите като съсобственици на имота, неговите правни последици не са били отчетени. В кадастралния регистър жалбоподателите следва да се запишат като единствени собственици на имота, тъй като такива са наличните данни. В оспорената

кадастрална карта не са нанесени данните за съществуващия в имота гараж, т.е не е съобразено изискването на чл. 31, ал.1, т. 7 от Наредбата във връзка с § 1, т. 2 от ДР на Наредбата.

По изложените мотиви оспорената заповед е незаконосъобразна и следва да бъде отменена. Преписката следва да бъде върната на административния орган за одобряване на кадастрална карта и регистри в съответствие с изискванията на закона.

С оглед изхода на делото претенцията за заплащане на разноски от страна на жалбоподателите е основателна и следва да бъде уважена. По делото са представени доказателства за направени разноски в размер на 20лв. за държавна такса и 200лв. за експертиза. На основание чл. 143, ал.1 от АПК Агенцията по геодезия, картография и кадастър следва да бъде осъдена да плати на жалбоподателите разноски по делото в размер на 220лв.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал.2 от АПК, съдът

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър с която е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за част от територията на район „В.“, включваща кв. П.,[жк],[жк],[жк], в.з. „Б.“,кв. Б. и в.з. Б. път, район „В.“, Столична община, в частта относно ПИ с идентификатор 68134.1936.1236., по жалба на Р. В. Р. и Д. Ж. Р. и при участието на заинтересованите страни Р. С. Р., М. А. К. и Столична Община - район „В.“.

ВРЪЩА преписката на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за одобряване на кадастрална карта и кадастрални регистри за посочените имоти, в съответствие с дадените от съда указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Р. В. Р. и Д. Ж. Р. от [населено място], [улица], съдебни разноски в размер на 220лв.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: