

РЕШЕНИЕ

№ 6959

гр. София, 24.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 25.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **5508** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано първоначално по жалба от Б. Л. Б., като впоследствие като жалбоподатели са конституирани и В. И. Ф., С. П. Ц., А. К., П. А. К., Б. Е. С., Д. Х. Д., Н. К. Л., Р. Т. ПРАХОВА, М. Д. Р., Ч. С., К. Л. Б., Ж. П. Н., И. К. К., Ц. Х. П., Г. Т. Д.. С протоколно определение от 28.01.2020г. по делото съдът е заличил жалбоподателят Б. Б., тъй като е подал жалбата в качеството си на председател на етажната собственост, която е засегната от оспорения акт, но няма собственост в същата.

Жалбата по делото е срещу Заповед №КД-14-22-319 от 06.03.2014 г на Началника на СГКК, с която заповед се изменя кадастралната карта по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.106.102, състоящо се в разделяна на имота и нанасяне на негово място на три нови имота. Преписката по промяната в КККР е инициирана по заявление с рег № 99-48023 от 19.08.2012 г. от К. М. К., придружено със скица-проект за разделяне на имота. Скицата –проект е изработена въз основа на предложение от СО-У. за местоположението и достъпа до имота, който да бъде обособен от възстановения на наследниците на Й. Д. Г. имот.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. Ф. с редовни пълномощни, като жалбоподателят Ч. С. не се явява и не се представлява. Адв. Ф. поддържа жалбата на заявените в същата основания.

Ответникът Началник СГКК не се представлява.

Заинтересованите страни К. К. и Г. К. се представляват от адв. Г. с редовно пълномощно, който оспорва жалбите. Депозирано е писмено становище от адв. Р. Г. и

от адв. Г. със становище по същество, че жалбата се явява неоснователна.

Заинтересованата страна Р. Р. се явява лично, като сочи, че е знаел за производството пред СГКК, приключило с оспорената заповед и не е имал възражения.

Съдът, на база данните по делото, като съобрази събраните по делото доказателства, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбите следва да бъдат възприети като допустими, въпреки безспорно установеното, че лицата не фигурират в регистъра към КККР за имот ПИ 68134.106.102 по съображения, които съдът ще изложи по – долу.

Жалбата се явява и основателна, при съобразяване на следното:

Подадено е заявление №94-49685/27.08.2013г. от К. К. и Г. К. за разделяне на имота заявителят – К. М. К. е бил вписан като собственик в имота на основание нотариален акт № L., рег.29870, дело 18599 от 26.05.2006 г. за 363/777.25 идеални части от УПИ IV кв. 555, м. Центъра./л.38 по делото/ От издадената на 05.07.2012 г. скица на имот 68134.106.102 (л. 77 по делото) се установява, че към този момент като собственици в имота са били вписани само Г. М. К. и К. М. К.. Проектът за изменение представлява проект за разделяне на ПИ идентификатор 68134.106.102 на три части, като копие от проекта е приложено по делото (л.47 – л.73). На л. 54-л.56 по делото е приложена извадка от кадастралния регистър към КК, изготвен към предложението за разделяне на имот 68134.106.102. Със заповедта за имота са присвоени нови №№68134.106.238 с площ 362 кв.м., посочен собственик К. К. и Г. К.; 68134.106.239 с площ 294 кв.м. и посочен собственик К. К. и 68134.106.240 с площ 109 кв.м. и посочен собственик К. К. и Г. К..

В регистъра е нанесена само собствеността на възложителите върху имот с проектен идентификатор 68134.106.238, но не и за другите съсобственици като [община] СО, както и не са нанесени други вещни права върху имота на жалбоподателите, като за останалите два имота, предмет на делбата, не са били предвидени собственици в този регистър. От приложените на л.80-л.85 скици, издадени на 18.05.2018г., се установява, че и към този момент само Г. М. К. и К. М. К. са вписани като собственици на одобрения с обжалваната заповед ПИ 68134.106.238, но само те са вписани и като собственици на останалите два имота от делбата, реално извършена с обжалваната заповед. Към същата дата – 18.05.2018 г., като носители на други вещни права – право на строеж върху ПИ 68134.106.238, е вписан заинтересованата страна Р. К. Р., като носители на други вещни права – право на строеж върху ПИ 68134.106.239 са вписани жалбоподателя Р. К. Р., Н. К. Л. и Р. С. Н., а като носители на други вещни права – право на строеж върху ПИ 68134.106.240 е вписан жалбоподателя Р. К. Р.. Това се констатира и от извадката от кадастралния регистър на недвижимите имоти към същата дата, приложен на л.86 по делото.

Към момента на приключване на съдебното дирене по делото няма промяна във вписването на собственици и притежатели на вещни права спрямо 2018 г. Установява се, че за имот с идентификатор 68134.106.239 (Приложение 3 от СТЕ) е записано, че няма сгради, които да попадат върху имота.

Това твърдение се опровергава от съдебно-техническата експертиза, от която се установява, че част от сграда с идентификатор 68134.106.100.1 попада върху имота, което се вижда и от самата графична част на справката. При това, собствениците на апартаменти в тази сграда (жалбоподатели по делото), е следвало да се считат като заинтересовани страни при процедурата по промяна на границите на имота въпреки, че сградата е отнесена като сграда в съседния от изток ПИ 68134.106.100.

Установява се, че ПИ 68134.106.102, чието разделяне е одобрено с обжалваната заповед, е идентичен с УПИ IV-11 кв. 555 по действащия регулационен план на [населено място], м. Центъра. В имота, както и в съседния от изток ПИ 68134.106.100 е застроена многофамилна жилищна сграда на 6 етажа. Сградата е застроена в съответствие с действащ и предходни застроителни планове на кв. 555. Сградата е застроена на уличната регулация и попада в двата съседни УПИ, като в КККР е нанесена като сграда с идентификатор 68134.106.100.1, тъй като попада с по-голямата си част в ПИ 69134.106.100. В сградата са нанесени 18 самостоятелни обекти – апартаменти.

В имота, предмет на обжалваната заповед, съществува 6 етажна жилищна сграда. В сградата са обособени 18 самостоятелни обекта – частна собственост, от които за 6 апартаменти в КККР са с нанесени данни за собственост.

Последните се явяват носители на ограничени вещни права в ПИ 68134.106.102, с оглед безспорно установеното, че част от сградата, в която лицата имат вещно право на строеж, по който въпрос няма спор между страните, попада в имота – предмет на разработката, по която е постановено оспорената заповед. Няма спор още, че при започване на процедурата за изменение на кадастралната карта и регистри и издаване на обжалваната заповед са били уведомени само Г. М. К. и К. М. К., които са инициатори на изменението.

За започване на процедурата е уведомена и СО-район С. (л.37 по делото) въпреки, че и към момента СО район С. не е вписан като собственик в имота. Не се установява да има уведомяване на други лица – собственици или носители на вещни права за започване на процедурата по разделяне на имота или за издаването на обжалваната заповед. На л. 89 по делото е приложен списък на заинтересовани лица съгласно изискванията на чл.152 ал.3 от АПК, съгласно който списък като заинтересовани лица е следвало да бъдат уведомени за издаване на обжалваната заповед и това са лицата, които към 2013 г. са били вписани като собственици или носители на вещни права в имота. Съгласно списъка на заинтересовани лица от л. 89 по делото е следвало да бъдат уведомени К. М. К., Р. К. Р., Г. М. К., Н. К. Л., Р. С. Н..

Във връзка с изпратеното уведомление от СГКК до СО район С. е изпратен отговор от главния архитект на СО-район С. (л.22 и л. 24 по делото), в който отговор е записано, че СО район С. не възразява срещу представената скица – проект за разделяне на ПИ 68134.106.102 на три имота. С писмото е уточнено, че към момента на издаване не са съставени актове за общинска собственост за имота. В преписката е записано (л.24 по делото), че имоти с идентификатори 68134.106.239 и 68134.106.240 са общинска собственост, което не отговаря на нанасянето в кадастралната карта, където и двата имота са записани като собственост на К. М. К. и Г. М. К..

В неodobрения кадастрален план от след 1975 година, кад.лист 385, копие от който е приложено на л.32 по делото, в кв. 555, върху част от имот с пл.номер 10 е нанесен имот с пл.номер 15, идентичен с имот с идентификатор 68134.106.238, одобрен с обжалваната заповед. В същия план също върху част от имот с пл.номер 10 е нанесен имот без планоснимачен номер, който е идентичен на ПИ 68134.106.240, одобрен с обжалваната заповед. Върху плана не се установява нанасяне на друг имот, който да е идентичен на имот с идентификатор 68134.106.239. От направените проверки се установява, че двата имота са нанесени във връзка с преписки от 17.4.2003 г. и 25.4.2003 г. със СО район С.. Не се установява въз основа на каква заповед са

нанесени двата имота.

Не се установява влязъл в сила регулационен план, с който да са одобрени регулационни или застроителни изменения на процесните по делото имоти.

На л. 147 по делото е приложен ПУП за кв. 555, одобрен с Решение 540 по Протокол 86 от 23.07.2015 г., съгласно който УПИ IV и УПИ III от кв. 555 са били обединени в един УПИ III с отреждане за новообразуваните ПИ 100,238,239 и 240 – за жилища и офиси, но по отношение на новообразувания обединен УПИ III, одобреният план не е влязъл в сила.

По общата граница на УПИ IV и УПИ III от кв. 555 е налична масивна ограда. На място по регулационната линия, посочена в регулационния план от 1936 год. като разделяща УПИ IV и УПИ III не съществува като ограда или друг вид видима имотна граница. По южната граница към [улица] е налична масивна ограда, в която има вход за дворното място. Няма данни да е съставен акт за непълноти и грешки по Наредба 3/2005 год.

На л. 17 по делото е приложено уведомлението, което е било подписано във връзка с изменението на КККР по обжалваната заповед. Както се установява, същото е било предоставено за подпис само на К. М. К., Г. М. К. и СО-район С..

Към датата на започване на процедурата по разделянето на 68134.106.102, в него не са били вписани носители на вещни права. Към датата на издаване на процесната заповед – 06.03.2014 г. в КККР, като носители на вещни права върху ПИ 68134.106.102 също не са били вписани други собственици и носители на вещни права. Част от жалбоподателите са били вписани като собственици на апартаменти в сграда 68134.106.100.1. В КККР погрешно е записано, че тази сграда не попада върху имота, предмет на обжалваната заповед, а именно – ПИ 68134.106.102 въпреки, че западната част от сградата попада в този имот.

При така приетото от фактическа страна, от правна страна съдът приема жалбата за допустима, както бе посочено по-горе, поради следното:

Установява се безспорно, че преди процесното изменение на ПИ 68134.106.102, за имота се легитимират като собственици и носители на ограничено вещно право на строеж заявителите по преписката К. К., Г. К., Столична община, район С., Р. Р., Н. К. Л. и Р. С. Н., както и на стоящите жалбоподатели, в качеството им на носители на ограничено вещно право на строеж, предвид ситуирането на част от сградата в имота. Съгласно §1, т.13 от ЗКИР заинтересовани лица " са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижими имоти, а в случаите на предоставени права на управление – ведомствата и общините, на които са предоставени правата." За установяване на същото се изследва наличието на данните от регистъра към КККР. За процесния случай не се спори, че собствениците на самостоятелни обекти в 6-етажната жилищна сграда, които са носители на право на строеж в имота, предмет на разработката, не е налице вписване в имотния регистър. Последното обаче съдът приема, че не ги изключва от кръга на заинтересованите лица, респ. такива с право на жалба, на първо място, защото по делото безспорно се установяват тяхното вещно право на строеж върху част от имота, предмет на преписката, съгласно представените нотариални актове, което е очевидно и от нанасянето на сградата в кадастъра в имот, съставляващ ПИ 68134.106.100, но и в имот ПИ 68134.106.102, който е бил предмет на изменение. Съгласно чл. 2, ал.5 от ЗКИР, в изм. от ДВ, бр.41, 2019г. Данните по ал. 1 и по ал. 2, т. 3 са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, до доказване на противното. Данните по ал. 2, т. 1, 2 и 4 са доказателство за обстоятелствата, за

които се отнасят, доколкото източникът на тези данни има доказателствено значение. В този смисъл, съдът приема, че е налице оборване на презумпцията за липса на вещни права върху имота. Нещо повече, касае се за презумпция за вписаните обстоятелства, които подлежат на съответното оборване, а не и на невписаните, които могат да бъдат доказвани на общо основание с допустими доказателствени средства, каквито съдът приема, че представляват представените по делото писмени доказателства – нотариални актове и скица с нанесена съсобствена жилищна сграда вкл. и в процесния имот.

На следващо място, за преценка на правен интерес от даден административен акт, следва да се изхожда от преценката за действително засягане на правата на страните, с оглед материалното правоотношение- негов предмет, а не само от формалното им участие в производството, тъй като последното би осуетило правото им да защитят свой законен интерес на формално основание.

С оглед изложеното, съдът приема, че жалбите са допустими.

Разгледани по същество, същите се явяват основателни.

Не се спори, че актът е издаден от материално компетентен орган и е в предписаната от закона форма, доколкото съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

При издаването на същия обаче, съдът приема, че са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довело и до неправилно приложение на закона.

Съдът счита, че следва да отбележи, че формалното неуведомяване за производството на настоящите жалбоподатели не представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила, именно поради невписването им в регистъра към КККР досежно процесния имот, което е тяхно право, което не са упражнили.

Видно от данните по делото обаче, органът не е изпълнил задължението си по чл. 35 от АПК да изясни в пълнота всички факти и обстоятелства, относими за казуса.

Установява се, че и установените като заинтересовани лица по преписката и вписани в КРНИ лица не са уведомявани за започналото производство, а именно – район С. СО, Р. Р., Н. Л. и Р. Н.. От тях е уведомена само район „С.“, но не е отразена в разписния списък към изготвените скици. Обратно, останалите цитирани лица са отразени в същия, без да са налице данни за уведомяването им и осигуряване на правото им на участие в производството. Последното е довело до противоречие между изготвените скици, отразяващи нанесеното изменение и придружаващия ги регистър на недвижимите имоти. Довело е и до несъответствие между отразеното в КККР, КРНИ и действителното фактическо и правно положение.

Същото следва и от неотразяването на сградата на настоящите жалбоподатели както в картата, така и в регистъра, въпреки очевидното ситуиране на част от сградата им в процесния имот. В случай, че беше изпълнил задълженията си за обективно и пълно изясняване на относимите факти, органът би установил очевидното несъответствие между отразеното в скиците и регистъра към тях, респ. липсата на присвояване на кадастрален номер на иначе нанесен обект на кадастъра – частта от сградата, попадаща в имота.

Последното води и до неправилно приложение на материалния закон, с оглед разпоредбата на чл. 1 и чл.2 от ЗКИР, които предписват, че създаването, поддържането и изменението на кадастралните данни има за цел да отразява реалното и актуално състояние на обектите на кадастъра, респ. правото на собственост върху

тях.

Не е налице и приложеното от органа основание за изменение, а именно – наличие на непълнота или грешка. Съгласно чл. 51, ал.1 от ЗКИР, ККР се изменя при: 1. изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; 2. непълноти или грешки. Непълнота или грешка е налице, когато отразеното в ККР към момента на приемането ѝ не съответства на действителното положение за данните на кадастъра, поради пропуск при изготвянето му. Практически, извършеното изменение създава три нови имота, без това да е установено като действително предходно, преди приемането на ККР от 2010г. за района, положение. Видно е, че лицата – заявителите по преписката са придобили идеални проценти съсобственост в имота в хода на реституционно производство, като по силата на Заповед № РД-57-361/14.12.1999г. на Областен управител С. се която се отписват от актовете книги за държавна собственост и в частност от А. №1221/18.08.1949г. възстановените 363 кв.м. идеални части от имот, пл. №10 / бивш №11 / към момента на издаване на заповедта. Няма данни, а и не се твърди да е извършена делба между лицата и Държавата, както и останалите установени лица с вещни права, които да са реализирани преди изработването на ККР за района / 2010г./ и да не са отразени в същата поради грешка. Извън това, направеното изменение не съответства дори и на предложението от обяснителната записка, с която е заявено, съгласно която единият от новообразуваните имоти следва да отразява собствеността на заявителите, а останалите на държавата, респ. общината.

Всичко изложено съдът приема като липса на основание за издаване на акт на посоченото основание – установена грешка или непълнота на ККР досежно процесния имот, както и за издаден такъв при напълно неизяснена фактическа обстановка и в противоречие с установеното фактическо положение досежно разположените обекти на кадастъра в имота, а така и данните за собственост.

По изложените съображения, съдът приема жалбите за основателни, с оглед което заповедта следва да бъде отменена, а делото върнато като преписка на ответника за ново процедиране по заявлението №94-49658 от 27.08.2013г.

Разноски от жалбоподателите не са претендирани, поради което не следва да се присъждат.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 и чл. 173, ал.2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед №КД-14-22-319 от 06.03.2014 г на Началника на СГКК, с която заповед се изменя кадастралната карта по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.106.102.

ВРЪЩА делото като преписка на СГКК за ново произнасяне по заявление №94-49658 от 27.08.2013г., при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от връчването му на страните пред ВАС.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ:

<apis://desktop/showanotpal>