

РЕШЕНИЕ

№ 293

гр. София, 17.01.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в публично заседание на 08.11.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **7110** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от АПК във връзка с чл.49 ал.2 от ЗКИР.

Образувано е по жалбата на И. К. Р. и Г. С. Р. от [населено място] срещу Заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с която е одобрена кадастралната карта и кадастрални регистри /ККР/ за територията на[жк] и 2 и[жк], район „О. купел”, Столична община, в частта за имоти с идентификатори 68134.4339.639, 68134.4339.639.1 и 68134.4339.429.3.

Жалбоподателите въвеждат в жалбата си доводи, че оспорената заповед е незаконосъобразна по отношение на визираните имоти тъй като при създаването на процесните ККР са били нарушени разпоредбите на чл.41, чл.47 и чл.27 от ЗКИР и Наредба № 3/28.04.2005г. Обосновават правния си интерес от оспорването. Твърдят по същество, че въпреки предоставените от тях документи за собственост, имотите били погрешно нанесени в Кадастралната карта и Кадастралните регистри, относно титуляра на правото на собственост, начина на придобиване, вида на имота, етажността. Намират допуснатите нарушения за отменителни основания по чл.146 т.3, 4 и 5 от АПК и молят съда за отмяна на оспорената заповед в частта за процесните имоти и за връщане на преписката на АГКК за отразяване в КК и КР на действителните данни за тях. Претендират за разноските по делото като представят и списък на разноските.

Чрез процесуалния си представител ответникът – ИД на АГКК оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ по съображения за неоснователност. Твърди, че от

представените по делото доказателства /писмени и експертно заключение/ се установява, че процесните имоти са отразени въз основа на наличните кадастрални данни.

Заинтересованата страна Г. Г. М. чрез пълномощника си оспорва жалбата в частта, засягаща неговия имот, и моли за отхвърлянето ѝ като неоснователна. Претендира за разноски.

СГП не се представлява по делото и не изразява становище по жалбата.

След като прецени събраните по делото писмени доказателства и заключението на СТЕ, съобрази доводите на страните и извърши служебна проверка за законосъобразност на акта, съдът прие за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № РД-16-38/15.12.2007г., на основание чл.35 ал.1 и 2 от ЗКИР Изпълнителният директор на АГКК открил производство по създаване на кадастрална карта /КК/ и кадастрални регистри /КР/ за територията на район „О. купел”, Столична община, област С.. Със същата било определено правоспособно лице, на което се възлага изработването им, разработен графикът за извършване на дейностите и указано задължението в срок от 30 дни от обнародването ѝ в ДВ собствениците на имоти да означат на свои разноски границите на поземлените имоти на територията на района в съответствие с актовете си за собственост. Заповедта била обнародвана в ДВ бр.6/18.01.2008г.

С Протокол № КД-10-18-28 от 30.04.2009г. назначена със заповед на директора на АГКК специална комисия разгледала изработените КК и КР за територията на район „О. купел”, СО и взела решение за приемане на КК и КР.

С Възражение рег. № 22-10-881-910/08.09.2009г. първият жалбоподател уведомил СГКК за допуснатите в КК и КР грешки: за неправилното отразяване в КК на пристройката към сградата в съседния имот П- 429 и за неправилното отразяване на правото на собственост на жалбоподателите в КР. Жалбоподателят представил документ за собственост на имота - протокол по делбено дело № 7634/1985г., вписан на 25.07.1985г.

С Протокол № КД-10-19-22 от 22.04.2010г. назначена със заповед на директора на АГКК специална комисия разгледала писменото възражение на жалбоподателя И. К. Р. по КК и КР досежно имота му и взела решение за уважаване на възражението за имот с идентификатор 68134.4339.639 – в ККР да се регистрират данни за собственика и за акта на собственост съгласно представените документи, и да се провери на място имотът като се отразят сградите в съответствие с действителното положение.

Със Заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, на основание чл.49 ал.1 от ЗКИР, били одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на [жк] и 2 и [жк], район „О. купел”, Столична община. Заповедта била обнародвана в ДВ бр.63 от 13.08.2010г., а жалбата против нея – входирана в деловодството на АГКК на 02.09.2010г.21.12.2009г.

Видно от одобрените КК и КР притежаваният от жалбоподателите поземлен имот с идентификатор 68134.4339.639 бил нанесен с площ от 667кв.м. и граници: имоти с идентификатори 68134.4339.429, 68134.4339.433, 68134.4339.2625, 68134.4339.2012. Отразен бил адресът на поземления имот- С., п.к. 1000, [улица].

Сградата разположена в посочения имот - с идентификатор 68134.4339.639.1 била отразена в ККР със застроена площ 112кв.м., с начин на трайно ползване – друг вид сграда за обитаване, със собственик – И. К. Р., неотразен документ за собственост.

Имот с идентификатор 68134.4339.429.3, бил нанесен в ККР като самостоятелен обект

– сграда, собственост на заинтересованата страна Г. М., с площ от 69кв.м., начин на трайно ползване – друг вид сграда за обитаване, придобита с н.а. № 53 от 1993г.

Видно от данните по делото, с н.а. № 50 т.5 д. № 723/85г. заинтересованият Г. Г. М. дарил на жалбоподателя Р. 1/5 ид.ч. от собствения си единствен недвижим имот, представляващ празно дворно място цялото от 650кв., находящо се в@@@8@[жк], [улица], съставляващо парцел 12-3а от кв. 79 по плана на града. С протоколно определение от 28.06.1985г. по д. № 7634/1985г. на СРС, процесният имот бил отреден в дял и изключителна собственост на жалбоподателя.

От представеното копие от удостоверение за сключен брак между жалбоподателите от 27.09.1987г., копия от строителни книжа /стр.13-15 от делото/, сградата с идентификатор 68134.4339.639.1 е построена от жалбоподателите през време на брака им и представлява СИО.

По делото е установено, че по силата на договор за дарение от 6 септември 1993г., оформен с н.а. № 53 д. № 22689/93г. заинтересованата страна Г. М. е придобил едно помещение – работилница, находящо се на първи етаж от триетажната жилищна постройка на [улица] площ от 60кв.м., с посочени граници заедно с 1/2 ид.ч. от мазе и 5/18 ид.ч. от дворното място.

От заключението на тройната СТЕ, кореспондиращо със заключението по т.2 от едноличната СТЕ, които съдят кредитира като компетентно и добросъвестно изготвени, се установява, че означеният в ККР като „сграда” обект с идентификатор 68134.4339.429.3 не представлява самостоятелна сграда и се състои от две помещения, едното от които /югозападното/ представлява помещение от първия етаж на жилищната сграда в имот 429 /първоначално едноетажна, а впоследствие към 1993г. надстроена до триетажна/, а второто помещение /североизточно/ - представляващо пристройка към първоначално изградената в имота едноетажна жилищна сграда. При огледа същите са установили, че постройката с идентификатор 429.3 не се ползва като работилница, че югозападното помещение е било крайно помещение за жилищната сграда, а североизточното помещение е допълнително изградено. По стария кадастрален план изработен преди 1959г. съществувалата едноетажна жилищна сграда е отразена на разстояние от североизточната граница на имота, в който е построена, на 3.00м. Според експертите процесната нанесена в КК „сграда” 429.3 не отговаря на описанието на имота – работилница по н.а. № 53/1993г. и между двата обекта няма идентичност – разликата се изразява както по разпределение, така и по площ /виж стр.117 от дело последен абзац/. С оглед констатираното, експертизата е категорична, че процесната постройка не е обект на кадастъра по смисъла на чл.23 от ЗКИР, тъй като не се характеризира като сграда или самостоятелен обект в сграда.

По делото е представено Удостоверение за търпимост № УТ-94-Г-8 от 8.06.2009г., издадено от Директора на Дирекция „Контрол по строителството” при Столична община, чието съдържание е оспорено от пълномощника на жалбоподателя. Предвид констатациите на тройната СТЕ съдят приема, че визирият в удостоверението обект не е идентичен с процесния, поради което констатациите за търпимост не касаят нанесената като сграда с идентификатор 429.3 постройка, обект на изследване в настоящия съдебен процес.

Фактическите констатации обуславят извеждането на следните правни изводи: Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА като депозирана в срока по чл.49 ал.2 от ЗКИР, срещу подлежащ на обжалване акт, от притежаващо правен интерес да го оспори лице. Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия и в установената писмена форма.

Заповедта за одобряване на ККР е НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНА, тъй като КК и КР за процесните имоти са създадени и одобрени при съществени нарушения на административно-производствените правила и в противоречие с материалноправните норми на ЗКИР, Наредба № 3/28.04.2005г. за съдържание, създаване и поддържане на КК и КР, Наредба № 19/28.12.2001г. за контрол и приемане на КК и КР и Наредба № 15/23.07.2001г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти.

Административното производство в АГКК по създаването на кадастралната карта и кадастралните регистри се урежда от нормите на Глава V от ЗКИР, които съдържат императивни правила, вменяващи задължения както на административния орган, така и на собствениците на недвижимите имоти. Съгласно разпоредбата на чл.38 ал.1 т.3 от закона задължение на собствениците е да представят при поискване акт за собственост на подлежащия на отразяване в ККР имот. Нормата е доразвита в чл.41 ал.5 от Наредба № 3/2005г., според който собственикът или носителят на други вещни права върху имота е длъжен да осигури свободен достъп в имота за извършване на измерванията, както и да представи на лицето по чл.35 ал.1 от ЗКИР освен удостоверяващ правата му върху имота акт също и данни за адреса на недвижимия имот и данни по чл.25 ал.2 от Наредбата, които са данни за носителя на правото на собственост, респективно на друго вещно право.

От събраните по делото доказателства се установява, че недвижимите имоти изградени в имота с посочения идентификатор не са новоизградени, съществували са към датата на приемане на ККР и правилното им нанасяне е зависело не само от изпълнение на задълженията на собственика на имота.

Административният орган е negliжирал своите задължения при изработване на КР за процесните имоти като не е извършил необходимите действия да изиска от съответните органи, ведомства, институции задължени по силата на чл.36 от Наредбата да му предоставят относими документи и информация, свързани с материалната му компетентност. Въпреки указаната на ответника тежест за доказване законосъобразността на процедурата по издаване на оспорената заповед за одобряване на ККР и спазване на материалния закон, последният не представи доказателства с административната преписка и допълнително в о.с.з., които да установяват извършване на визираните по-горе вменени му от закона в задължения действия.

Видно от констатациите в заключенията на съдебно-техническите експертизи, които съдът възприема като компетентно и добросъвестно изведени, отразяванията в ККР на имотите и правата на жалбоподателите върху тях от ответника не отговарят на действителните им права по документите, неоснователно несъобразени от ответника. Според констатациите на експертите, ответникът неправилно е нанесъл в КР жилищната сграда, която е съсобственост на жалбоподателите и гаражът, който не е отделна сграда, а самостоятелен обект в сградата, т.е. не са нанесени вярно кадастралните данни за имотите и самостоятелните обекти в тях.

От експертното заключение се установява също, че в нарушение на чл.25 ал.1 и ал.3 от Наредбата не е отразил в КР необходимите данни за собствениците, актовете, от които жалбоподателите черпят права и самото право на собственост.

Заповедта, издадена на основание чл.49 ал.1 от ЗКИР няма конститутивно, а само констативно действие. Преценката за законосъобразността ѝ се извършва чрез проверка

доколко цитираните разпоредби са спазени, респ. доколко участниците в процедурата за създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри - собствениците на нанасяните имоти и административния орган са изпълнили задълженията си.

В резултат на цялостната проверка за законосъобразност на акта, одобряващ ККР, съдът приема за непротиворечиво установено следното:

По отношения на имот с идентификатор 68134.4339.639, намира за основателни доводите на жалбоподателите за отмяна като приема, че процесният имот следва да бъде отразен в кадастрална карта като имот с изключителен собственик – първият жалбоподател, с отразяване на коефициент за собствеността 1 , а не 0, като и с визиране на доказателствения акт за собственост - Протокол по делбено дело № 7634 / 1985 година , вписан на 25.07. 1985 година , вместо отразената дата 25.07. 1986 година. Досежно имот 68134.4339.639.1, съобразно представените по делото писмени доказателства и добросъвестно и компетентно изготвени експертни заключения, съдът приема, че са несъмнено установени грешки в кадастралната карта относно собствениците , начина на придобиване , вида на имота, етажността и законността на сградата. Видно от представеното по делото удостоверение за сключен брак между жалбоподателите сградата следва да бъде отразена като съсобствена в режим на съпругеска имуществена общност /СИО/. Съгласно представените по делото строителни книжа и установеното в експертното заключение на вещото лице, процесната сграда следва да бъде нанесена като законна такава , с начин на придобиване - строителство върху собствено място, а не покупко- продажба.

Относно вида на сградата, видно от заключението на вещото лице, са допуснати нарушения при нанасянето в ККР, както следва: не е нанесен като самостоятелен обект на кадастъра изграденият гараж предвид

предназначението на този обект различно от останалата част на сградата /гаражът следва да има самостоятелен идентификатор/; не е нанесена правилно етажността на сградата и конкретно таванският жилищен етаж; неправилно е отразен видът на строителството. неправилно е отразено предназначението на сградата.

На последно място, по отношение на имот с идентификатор 68134.4339.429.3, съдът след щателна преценка и анализ на множеството непротиворечиви и допълващи се доказателства приема, че процесният имот не представлява самостоятелна сграда. Установи се, че същият се състои от две помещения -едното от които е пристройка към съществуващата триетажна сграда / североизточно помещение / и югоизточно помещение - част от първия етаж на сградата. Несъмнено нанесеният като самостоятелен обект не е самостоятелна сграда изградена на калкан с жилищната сграда , както е отразено в кадастъра , а стената на жилищната сграда е обща стена и за югозападното помещение на постройката.

Съдът възприема констатациите на експертите от състава на тройната СТЕ, че настоящото отразяване не отговаря на стария кадастрален план изработен преди 1959 година според който жилищната сграда е отразена на отстояние от североизточната граница на имота на 3,00м., което отстояние видно от заключението на вещите лица съвпада с отстоянието между стената на югозападното помещение до изградената на място ограда на имота на жалбоподателя. Следователно правилният извод е, че отразената в ККР процесна „ сграда" е пристройка на съществуваща сграда , функционално свързана с нея, но без самостоятелен характер. Оспореното Удостоверение за търпимост № УТ-94-Г-8/ 08.06. 2009 година на Директора на Дирекция „ Контрол по строителството , според съда е ирелевантно за спора, тъй като

не променя изводите на вещите лица и не обвързва съда с констатациите си за търпимост на строежа. Видно от експертното заключение от установеното на място, като обект процесната не отговаря на нотариалния акт за собственост на Г. М.- нито като площ, нито като разпределение, нито като предназначение на обекта . В същото време, не може да се говори за наличие на обитаемо помещение, а за складово или помощно такова. Следователно, посоченото помещение не е самостоятелен обект на кадастъра и неправилно е нанесено като такъв в ККР.

От гореизложеното, следва извода, че като е одобрил КК и КР за процесните имоти при визираните по-горе нарушения на императивни норми на материалния закон, административният орган е постановил незаконосъобразен акт, подлежащ на отмяна по реда на съдебния контрол.

Предвид изложените съображения, процесната заповед следва да бъде отменена в обжалваната част и преписката – върната на административния орган за изготвяне на КК и КР при правилно отразяване на кадастралните данни за процесните имоти, в съответствие с представените по делото доказателства и при точното прилагане на относимите законови и подзаконови норми, посочени по-горе в мотивите на решението и съобразно дадените с тях указания.

С оглед изхода от делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК следва да се уважи искането на жалбоподателите за присъждане на направените по делото разноски, които възлизат общо в размер на 620лева, съгласно представен по делото Списък на разноските.

Предвид изложеното и на основание чл.172 ал.2 и чл.173 ал.2 от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 32-ри състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ, по жалбата на И. К. Р. и Г. С. Р. от [населено място], ЗАПОВЕД № РД-18-51/15.07.2010г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с която е одобрена кадастралната карта и кадастрални регистри /ККР/ за територията на [жк] и 2 и [жк], район „О. купел”, Столична община, в частта за имоти с идентификатори 68134.4339.639, 68134.4339.639.1 и 68134.4339.429.3., като НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНА.

ВРЪЩА преписката на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за нанасяне на имоти с идентификатори 68134.4339.639, 68134.4339.639.1 и 68134.4339.429.3 в КК и КР съгласно притежаваното от И. К. Р. и Г. С. Р. право на собственост, заключенията на СТЕ и съдържащите се в мотивите на настоящото решение указания.

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър – [населено място] да заплати на И. К. Р. и Г. С. Р. от [населено място] направените от тях разноски по делото в размер на 620лв. /шестотин и двадесет лева/.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховен административен съд на РБ в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: