

РЕШЕНИЕ

№ 3402

гр. София, 02.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,
в публично заседание на 20.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **8445** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).
Образувано е по жалба от „ДОБРОВО 2015“ ЕООД с ЕИК[ЕИК], представлявано от И. Г. П., чрез пълномощника адв. Г. П.- С. против Заповед № 18-6521-14.06.2024 година, издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-гр. София, с която е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], състоящо се в отразяване на верните очертания на самостоятелен обект с идентификатор 68134.802.1423.1.66- апартамент №69, разположен на етаж 6 в сграда с идентификатор 68134.802.1423.1, в резултат на което се коригират очертанията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.802.1423.1.67-апартамент №70.

Наведеното основание е за противоречие с материалноправните разпоредби-чл.146, т.4 от АПК. Аргументирано е с твърдения, че след одобреното с оспорената заповед изменение очертанията на процесния имот с идентификатор

68134.802.1423.1.66-апратамент №69 преминават през очертаванията на собствения на жалбоподателя имот с идентификатор 68134.802.1423.1.67-апратамент №70. Поради това и предвид подаденото срещу изменението от дружеството възражение в административното производство бил налице спор за материално право, обуславящ незаконосъобразността на заповедта, с която се одобрява изменението.

С писмения отговор по жалбата, инкорпориран в съпроводителното писмо по изпращане преписката на съда, ответникът аргументирано оспорва основателността на жалбата. При условията на евентуалност, ако съдът отхвърли жалбата, прави възражение за прекомерност относно размера на юрисконсултското възнаграждение на ЗС, претендиран чрез списъка на разноските.

В съдебно заседание пред АССГ, процесуалният представител на жалбоподателя- адв. С. поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ, както и за присъждането на направените по делото разноски.

Ответникът не се представлява в съдебно заседание.

Заинтересованата страна (ЗС) С. С. А. не депозира писмен отговор по чл.163, ал.2 АПК, не явява, не се представлява в съдебно заседание и не изразява становище по жалбата.

ЗС „Първа инвестиционна банка“ АД, чрез процесуалния си представител- юрк. А. оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, както и за присъждането на направените разноски по делото.

Административен съд София- град, след като обсъди и прецени релевираните с жалбата основания, доводите на страните, събраните по делото доказателства и служебно на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определение от з.з. на 03.10.24 г. за насрочване на делото и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна, по следните съображения:

Заповедта е издадена от компетентен орган-началника на СГКК-София. Компетентността на органа произтича от чл.54 ал.4 ЗКИР, съгл. който измененията в

кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастръ по местонахождение на имота.

Спазено е изискването за форма на адм.акт-59, ал.2 АПК и чл.54, ал.4 ЗКИР-актът е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който го издава, наименованието на акта, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването му. За част от мотивите на органа, съответно на задължителната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта.

Спазени са административнопроизводствените правила, установени в 58, чл.70 и чл.75, ал.1, 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.):

Административното производство е започнало по подадено от „Първа инвестиционна банка“ АД Заявление с вх.№01-330106 от 12.06.23 г. и приет проект за изменение на ККР с Удостоверение за сграда с идентификатор 68134.802.1423.1 от КККР. 3. е установил с Постановление за възлагане на недвижим имот, вписано в СлВп с вх. рег.№78509/22.11.2018 г., акт 192, том CLXXXII, дело №57258/2018 г. собствеността си върху ап.69 на първи подпокривен етаж (пети надпартерен) етаж, със застроена площ от 159.24 кв.м , представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.802.1423.1.66 по действащата КККР.

Поисканото изменение се изразява в отстраняването на грешка в КККР, като се коригира очертанието на ап.69, представляващ самостоятелен обект в сграда (СОС) с идентификатор 68134.802.1423.1.66, при което се засяга СОС с идентификатор 68134.802.1423.1.67. Към момента на процедиране на изменението в КР на НИ като собственик на СОС с идентификатор 68134.802.1423.1.67 е вписана С. С. А. (поради което съдът конституира и нея като ЗС по делото), но с Нот.акт за продажба на недвижим имот №7, т.ІІІ, рег. №30833, дело №406/2016 г. на н-с рег №310 в НК, със страни по сделката: продавач С. С. А. и „Доброво 2015“ ЕООД-купувач, като собственик на този СОС се легитимира ЗС „Доброво 2015“ ЕООД. Същото е било уведомено за началото на адм. производство като собственик на апартамент 70, СОС с

идентификатор 68134.802.1423.1.67. Дружеството е упражнило правото си на възражение. Възражението е разгледано и отхвърлено в мотивите на оспорената заповед.

Въз основа на събраните по преписката доказателства, релевантните по случая факти са били правилно установени. Тяхното осъществяване не се опровергава в хода на съдебното производство. Напротив-потвърждава се изцяло, включително от приетото по делото и неоспорено от страните заключение на вещото лице (ВЛ) по извършената съдебно-техническа експертиза. Установява се по делото, че в действащата кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18- 95/18.12.2015г. на изп. директор на АГКК, с посл. изм. на ККР, засягащо самостоятелния обект от 25.08.2016 г., СОС с идентификатор 68134.802. 1423.1.66 е отразен с грешен контур (форма , размери и граници) и липсват данни за собственост; СОС с идентификатор 681 34.802.1423.1.67 е отразен с грешен контур (форма , размери и граници) , с данни за собственост преди процесната промяна: площ по документи 64,54 кв.м; собственост на С. С. А. въз основа на документ: Постановление № 102, том XIII, рег.№ 6520 от 12.02.2015г. , издаден от СлВп-[населено място]. Вещото лице сочи, че границите на апартамент №69 по приетия в административното производство геодезически проект съвпадат с границите му по одобрения инвестиционен проект-част архитектурна, както и с границите, установени от него при огледа на място. Геодезическият проект е съобразен с одобрения инвестиционен проект и действителното разположение и изложение на апартамента. Заснетият от правоспособното лице по ЗКИР апартамент №69 отговаря на апартамент №69 по архитектурния проект. По време на изслушването му в съдебно заседание, ВЛ пояснява, че грешката, която в момента съществува в КК- в схемата на самостоятелните обект, според него се дължи на грешка, която е допусната първоначално при изработването и одобряването на самата КК. Контурите, които са нанесени не отговарят на самостоятелните обекти в сградата. Преработката на инв. проект е от преди сградата да бъде въведена в експлоатация, което е станало през 2008 г., видно от приложеното към заключението Разрешение за ползване №СТ-12 773/01.08.2008 г. на заместник-началника на ДНСК. По тази причина определящ е не е първоначално одобреният инв. проект, а измененият, въз основа на който е разрешено

ползването на сградата. Вероятно изменението на инвестиционния проект е причината за тази грешка в контурите, тъй като разликата е малка. Преработката касае малка част от общите части, които са били предадени към двата апартамента. Останалите контури не са променяни, но въпреки това са нанесени погрешно в сега действащата схема на самостоятелните обекти. Апартамент 66, нанесен като СОС с идентификатор с идентификатор 681 34.802.1423.1.67 има достъп до общите части с одобреното с процесната заповед изменение. Така, както е нанесен в сега действащата КК, апартаментът на жалбоподателя обаче няма лице към общите части и към стълбището. Съдът сочи още, че именно стълбището е една от границите на апартамента, описана в легитимиращия жалбоподателя като собственик нот. акт (л.28 по делото).

При правилно установени по случая факти, упражненото с оспорената заповед правомощие да се одобри поисканото изменение съответства и на приложимите материалноправни норми, по следните съображения:

Самостоятелният обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура е обект на кадастъра-чл.23 от ЗКИР.

В съответствие с легалната дефиниция по §1, т.1 от ДР на ЗКИР, „самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура“ е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение.

Основните кадастрални данни за самостоятелен обект в сграда по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 3 от ЗКИР са: идентификатор; етаж; очертание; брой нива в обекта; площ по документ; предназначение; адрес.

„Очертание на самостоятелен обект“ е контурът, ограничен от външните ограждащи стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към прилежащите помещения, или общите части в сградата-§ 1, т.12 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. Съгласно чл.17, ал.3 от същата наредба, очертание на самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура се определя приоритетно от: 1. одобрен инвестиционен проект; 2. граници, описани в документ за собственост и измервания на място.

По делото се установи, че в действащата КК очертанието на СОС

68134.802.1423.1.66 и 681 34.802.1423.1.67 е с грешни контури/граници. Те не съответстват нито одобрения инвестиционен проект, нито на границите по документи за собственост, нито на действителното им разположение на място. Следователно налице е грешка по смисъла на § 1, т.16 от ДР на ЗКИР, която подлежала на отстраняване, съобразно приложеното от органа правно основание по чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР. Обратно на доводите на жалбоподателя не е налице спор за материално право. Само простото оспорване чрез упражненото право на възражение в административното производство не е достатъчно да обуслови отказ за одобряване на поисканото изменение на основание чл.54, ал.2 от ЗКИР. За да е налице спор за собственост е необходимо, той да е обусловен с легитимиращите страните документи-одобрен инвестиционен проект и документи за собственост, в случая. По делото безспорно се установи, че чрез одобреното с оспорената заповед изменение, границите/очертанията на процесните СОС се привеждат в съответствие с одобрения инвестиционен проект, вкл. и с границата, описана в документа за собственост на жалбоподателя, които са и съществуващите на място граници.

По изложените съображения съдът намери, че не е осъществено основание сред посочените в чл.146 от АПК, обуславящо незаконосъобразност на оспорената заповед, и неоснователната жалба следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 и ал.4 от АПК, правото на разноси е възникнало за ответника и ЗС, за която оспореният акт е благоприятен. То е своевременно упражнено от ЗС, като преди приключване на устните състезания е поискано присъждането им. Доказаните разноси са 300 лева-заплатено възнаграждение за ВЛ. За процесуалното представителство на ЗС, осъществено от юрисконсулт при съобразяване с фактичската и правна сложност на делото, която не се отличава от типичната за този вид дела, проведените две съдебни заседания и реално осъществената от процесуалния представител-юрисконсулт защита, съдът определя възнаграждение близо до средния, установен в чл.24, изр.1-во от Наредбата за заплащането на правната помощ, размер-150 лева, и присъжда общо разноси в размер на 450 лева.

Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, предл.5-то и чл.143, ал.4 АПК, Административен съд София-град, II отделение, 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата от „ДОБРОВО 2015“ ЕООД с ЕИК[ЕИК], против Заповед № 18-6521-14.06.2024 година, издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-гр.София.

ОСЪЖДА „ДОБРОВО 2015“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] да заплати на „Първа инвестиционна банка“ АД, с ЕИК [ЕИК] сумата в размер на 450 (четиристотин и петдесет) лева, разноси по делото.

Решението може да бъде оспорено с жалба в 14-дневен срок от съобщаването му, подадена чрез Административен съд-София град, пред Върховния административен съд на РБ.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него.

СЪДИЯ: