

# РЕШЕНИЕ

№ 7566

гр. София, 30.12.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,**  
в публично заседание на 27.10.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Весела Николова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3125** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 АПК, във вр. с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу Заповед № 18-301-09.01.2020г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. – град, с която е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, общ. Столична, одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, състоящо се в нанасяне на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.873.2, находящ се в район П. на СО.

В жалбата се твърди, че заповедта е незаконосъобразна като издадена в противоречие с материалния закон. Сочи се, че жалбоподателят е собственик на трансформаторен пост, ведно с помощно техническо помещение, с дисп.№ 31-501, находящ се в [населено място], район П., жк Х. Д., представляващ сграда с пл.№ 681 със застроена площ от 73кв.м., с идентификатор 68134.606.873.2, със застроена площ по графични данни 74кв.м., на 1 етаж и с предназначение: Сграда за енергопроизводство, съгласно документ за собственост – АДС № 04039/18.11.2004г. Твърди се също, че процесният обект /трафопост/ се състои от помещения за енергопроизводство и помощни - машинни помещения, които нямат самостоятелен характер като се оспорва правото на собственост на заинтересованата страна – заявител на промените в КККР с доводи, че праводателят на последния не е бил собственик на трафопоста или на отделно помещение в него. С доводи, че в конкретния случай не е налице несъответствие между данните в КРНИ и източника,

удостоверяващ данните за имота, поради липса на идентичност между сградата с идентификатор 68134.606.873.2 и заявления за нанасяне обект, от една страна, и се твърди, че е налице спор за материално право, което не може да бъде решено в настоящото производство, а установено по общия исков ред /каквото спор жалбоподателят сочи, че е повдигнал по съответния ред/, се счита, че проведената административна процедура за изменение на КККР е недопустима и се иска отмяна на заповедта, ведно с присъждане на разноски.

В открито съдебно заседание жалбоподателят не се представлява от процесуален представител.

Ответникът - началник на Службата по геодезия, картография и кадастър - С. не изпраща процесуален представител, който да изрази становище по жалбата. С писмен отговор моли съда да отхвърли оспорването като неоснователно и недоказано.

Заинтересованите страни М. И. Н. и Искра Г. К. - Н. чрез пълномощника адв. К. К. с писмено становище – възражение молят за отхвърляне на жалбата и за потвърждаване на ИАА като правилен и законосъобразен. Сочат, че собствеността им върху самостоятелния обект в сградата с идентификатор 68134.606.873.2, предмет на оспореното изменението на КККР, е безпротиворечиво установена както от представения н.а. № 17, т. I, рег. № 1975, дело № 16/14, така и от предхождащата го документация за издаването му. Претендират разноските по делото.

СГП не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София - град, 50-ти състав, след като съобрази доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, и извърши цялостна проверка на оспорения акт във връзка с правомощията си по чл. 168 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Административното производство пред СГКК, съобразно нормите на чл. 51, ал. 3 ЗКИР е образувано по заявление на М. И. Н. с вх. № 01-306119-10.07.2019г. с искане за нанасяне на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.873.2, район П., Столична община. Със заявлението Н. е представил договор № 189-00/18.07.2001г., съгласно който СОС е продал чрез търг с явно наддаване на [фирма] самостоятелно помещение в трафопост, находящо се в [населено място],[жк]до блок 54, кв.44, парцел III. Съгласно този договор, собственик на посочения обект е Столична община – район П. по акт за ЧОС /АЧОС/ № 1010 от 12.05.2000г. Видно от допълнително представен н.а. № 17, т. I, рег. № 1975, дело № 16/14г. на нотариус Цв. Г. с № 594 в регистъра на НКРБ, [фирма] е прехвърлил чрез покупко-продажба на физическото лице М. И. Н. описания самостоятелен обект - помещение в трафопост с разгъната застроена площ от 9,75кв.м. От представени от заявителя Н. одобрени архитектурни проекти за преустройство от 27.03.2002г. и разрешение за строеж № 38/07.05.2002г. се установява, че посоченото помещение в трафопост е било преустроено в магазин за пакетирани стоки.

С изх. № 24-25804-19.09.2019г. СГКК е изпратила до жалбоподателя уведомление, на основание чл. 26, ал. 1 от АПК, за образуваното административно производство, като съгласно чл. 34, ал. 1 и 3 от АПК му предоставила възможност в 7 дневен срок да направи възражение по заявеното изменение и да представи доказателства.

С депозираното си с рег.№ 02-1284/28.10.2019г. възражение жалбоподателят е заявил, че е собственик на сграда за енергопроизводство с дисп.№ 31-501 с

идентификатор 68134.606.873.2, състояща се от основно помещение за енергопроизводство и помощни такива - машинни помещения, които нямат самостоятелен характер. С твърдения, че е собственик на цялата сграда, в която няма самостоятелни обекти е бил представен АЧДС № 04039/18.11.2004г. за сграда със застроена площ от 73кв.м., включена в капитала на дружеството – жалбоподател.

При съобразяване на възражението на заинтересованото от исканото изменение на КККР лице и въз основа на представените от заявителя доказателства, с посочено правно основание чл. 54, ал.1 и 4 от ЗКИР и чл.51 ал.1 т.2 и ал.2 и 3 от ЗКИР, началникът на СГКК [населено място] е издал оспорената заповед, с която е уважил заявеното искане и одобрил претендираното изменение на одобрената със Заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, общ. Столична.

Издадената заповед е била изпратена по пощата на жалбоподателя и получена от служител на адресата на 20.01.2020г., а жалбата е била депозирана на 30.01.2020г. по нац. поща и адресирана до АССГ чрез административния орган. /л. 55 от дело/.

При така установените факти и обстоятелства съдът изведе следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима като подадена срещу подлежащ на съдебен контрол индивидуален административен акт, от надлежно легитимирана страна - участник в административното производство и заинтересовано лице по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР, в преклузивния за обжалване срок.

Разгледана по същество, жалбата е основателна и следва да бъде уважена.

Оспореният индивидуален административен акт е издаден от компетентен орган – началника на СГКК - С. в съответствие с предоставените му властнически правомощия, съобразно чл. 54, ал. 4 ЗКИР.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма като съдържа изискуемите по чл. 59, ал. 2 АПК реквизити.

Съдът констатира също, че при издаване на процесната заповед не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да опорочат нейната законосъобразност и да мотивират отмяната ѝ.

Както се установи при изследване на значимите за спора фактически обстоятелства, административното производство по изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри е било иницирано със заявление на заинтересовано лице, легитимирало се с доказателства за собственост и изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри. Процедурата се е развила при действието на глава шеста от ЗКИР (изм. с ДВ, бр. 49 от 13 Юни 2014 г.) Видно от съдържащите се в преписката данни, заповедта е била издадена след надлежно връчване на уведомление и след изтичане на предоставения на заинтересованото лице Ч. Разпределение България срок за становище по процедурираното изменение на КККР, и при съобразяване на изпратеното от него становище – възражение.

Оспорваната заповед обаче противоречи на материалния закон и следва да бъде отменена на това основание.

Основание за издаването на заповедта на началника на СГКК С. е разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, сочеща, че кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Според § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, понятието "непълноти или грешки" е дефинирано като несъответствия в границите и

очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

С нормата на чл. 29, ал. 2 от ЗКИР законодателят урежда създаването на „схеми на самостоятелните обекти“ към кадастралната карта, като съгласно легалното определение на това понятие в § 1, т. 4 от ДР на ЗКИР, това е „графическото изображение на самостоятелните обекти в сграда с взаимното им положение и идентификаторите им“. Според § 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. Схемите на самостоятелните обекти в сгради се изработват в производството по създаването на кадастралната карта и кадастралните регистри чрез скициране на място или чрез ползване на данни от строителните книжа. Съгласно чл. 33 от Наредба № 3/2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, действаща в релевантния период при създаването на КК, схемата на самостоятелен обект в сграда е извадка от съответната схема на етаж, на който е разположен обектът, като схемата съдържа задължителни елементи, сред които площта по документ на самостоятелния обект в сградата, очертанието и номера на самостоятелния обект, името на собственика/собствениците и съответните им идеални части, ако има такива, данни за документа /акта/, от който лицето черпи правата си. При одобряването през 2016г. на действащите КККР не е изработена, като е прието, че цялата сграда е един обект, собственост на жалбоподателя [фирма], на когото и е записана в КР.

Тъй като в конкретния случай заинтересованите страни се позовават на собственост, възникнала преди одобряването на действащата КККР през 2016г. /нот.акт за продажба на недвижим имот е от 2014г./, по отношение на искането им е приложима т. 2 на чл. 51, ал. 1 от ЗКИР, а именно иде реч за непълнота/ грешка на ККР по смисъла на чл. 54 във вр. с § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР. Непълнотата или грешката се допълва или поправя от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти, съгласно чл.54 ал.1 от ЗКИР, а когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред, според ал.2 на чл.54.

Административният орган - СГКК следва да преценява дали е налице спор за материално право във всеки конкретен случай като основание за отказ за одобряването на проекта за изменение на кадастралната карта. В настоящия случай, в проведеното административно производство са представени документи, удостоверяващи право на собственост на жалбоподателя, счетоводни справки и др., целящи да докажат тезата на жалбоподателя за невъзможност енергийните обекти и съоръжения да бъдат притежание на трети лица. От своя страна, заинтересованата страна също представя надлежни доказателствени средства за установяване на собственически права / нот.акт за продажба на недвижим имот от 2014г. и др./, противопоставящи се на твърдяната от [фирма] собственост върху сградата, които права подлежат на установяване в самостоятелно съдебно производство, различно от настоящото - с предявяване на иск за защита на материално право по общия исков ред. Тъй като с процедираното изменение се намалява площта на имота/сградата/ на жалбоподателя Ч. Разпределение България ЕАД, чрез нанасяне схема на самостоятелен обект в сградата, собственост на заинтересованата страна, несъмнено е

налице индичия за спор за материално право и административният орган е следвало да се съобрази нормата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. Игнорирайки визираната разпоредба, като е одобрил оспореното изменение ответникът е постановил административен акт в нарушение на материално-правните разпоредби. Доводите на страните в производството по исканото изменение и представените от тях доказателства, в т.ч. и тези в хода на съдебното производство за източниците им на вещни права обосновават категорично наличието на спор за материално право, който може да бъде решен единствено в посоченото по-горе отделно исково производство. Законодателят е уредил хипотезата, при наличие на противопоставими права на собственост или други вещни права на няколко лица за един и същи имот, в кадастралния регистър на недвижимите имоти да се записват данните за всички лица и документи. Без да проверява валидността на документите за собственост и да извършва преценка на доказателствата и да разрешава спор относно материално право, административният орган следва да нанесе в кадастралния регистър данните за всички лица и документи. Така при наличието на противопоставящи се титули за собственост на двете страни относно процесните 9,75кв.м., с които се намалява площта на сградата на Ч. Разпределение България ЕАД с процесното изменение чрез попълване кк с нов обект /, СГКК следва да извърши вписването и на двете страни в хипотезата на ал. 2 на чл. 53 ЗКИР, но само в кадастралния регистър. Недопустимо е обаче, на това основание да се извърши изменение в кадастралната карта, съответно в схемата на самостоятелните обекти в сграда - обект на кадастъра, при наличието и на категорично възражение на Ч. Разпределение България ЕАД, легитимиращ се като собственик на процесната сграда, в която се нанася схема на самостоятелен обект в сграда. Следва да се приложи нормата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, изискваща непълнотата или грешката, свързана със спор за материално право, да се отстрани след разрешаването на спора по съдебен ред. Като не се е съобразил с горното и е допуснал исканото изменение, административният орган е постановил материално незаконосъобразна заповед, която подлежи на отмяна.

При този изход на спора, ответникът следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя претендираните съдебни разноски в размер на 150лв.- 50лв. заплатена държавна такса и 100лв. разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер, определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл.143, ал.4 и чл.144 от АПК вр.с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

На заинтересованата страна не следва да се присъждат разноски.

Ръководен от изложените съображения на основание чл. 172 ал. 2 АПК, Административен съд София-град, 50-ти състав

### Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № 18-301-09.01.2020г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. – град.

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър С. да заплати на [фирма] сумата от 150 лева разноски по делото.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на РБългария в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: