

РЕШЕНИЕ

№ 27227

гр. София, 13.08.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 01.07.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **5498** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по повод решение № 5380/22.05.2025 г. по адм. д. № 9591/2024 г. на ВАС, с което е отменено първоинстанционното решение и делото върнато на АССГ, за което са дадени задължителни указания.

Подадена е жалба от С. С. Б. – И. и Ц. Г. И. против извършено от началника на СГКК – С. изменение на кадастралната карта относно нанасянето на сграда с идентификатор 68134.510.5041.2 и изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти на [населено място] относно нанасянето на самостоятелен обект в нея с идентификатор 68134.510.5041.2.1, за който като собственици са вписани С. А. Б. и Д. К. Б..

В жалбата и в писмени бележки се излагат съображения, че при изменението на КККР на самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1 е включен в контура котелно помещение, което е обща част от сграда в режим на етажна собственост. Пояснява се, че с архитектурния проект на сграда е предвидено котелно помещение с площ от 3,90 кв.м., находящо се на партерния етаж, което е обща част. Впоследствие по време на строителството това помещение е присъединено към апартамент № 1, което е съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект. Поддържа се, че при съществено отклонение на одобрения инвестиционен проект, с които се променят кадастрални данни, следва да се приложат документите по чл. 154, ал. 5 ЗУТ, предвиждащи промяна в общите части на сградата. Пояснява се, че е необходимо съгласието на заинтересованите лица за изменението на КККР, тъй като се отнасяло за обща част от сграда, но органът не е уведомил за това жалбоподателите, с което е допуснал съществено

процесуално нарушение. Счита, че последващото изменение е недопустимо, а и отново в обекта се включва котелното помещение.

Ответната страна - началникът на СГКК – [населено място] изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни – С. А. Б. и Д. К. Б., чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Поддържа се, че изменението на КККР точно отразява очертанията и квадратурата на жилището според нотариалния акт. В тази връзка не попадат общи части от сградата (котелно помещение), тъй като не е изграждано и не съществува

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Не се спори, а и от приложения нотариален акт № 113/23.05.2012 г. става ясно, че С. С. Б. – И., Ц. Г. И., С. А. Б. и Д. К. Б. са съсобственици при равни квоти на ПИ с идентификатор 68134.510.5041 по КККР.

От приложения нотариален акт № 15/29.01.2013 г. се установява, че жалбоподателите С. С. Б. – И. и Ц. Г. И. и заинтересованите страни С. А. Б. и Д. К. Б., в качеството им на съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.510.5041, си учредяват взаимно право на строеж върху съсобствения им при равни права недвижим имот, като С. А. Б. и Д. К. Б. получават в предвидената за построяване в него двуетажна двуфамилна жилищна сграда апартамент № 1 със застроена площ от 121,30 кв.м., състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, три спални, баня с тоалетна, тоалетна и склад, при съсед: стълбище, калкан и от две страни - двор, заедно с 1/2 идеална част от общите части на сградата, а С. С. Б. – И. и Ц. Г. И. - апартамент № 2, находящ се на 2 етаж, на кота +2,90 метра, със застроена площ 142,25 кв.м., състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, три спални, баня с тоалетна, тоалетна, склад и два балкона, при съсед: стълбище, калкан и от две страни - двор, заедно с 1/2 идеална част от общите части на сградата.

По преписката е приложена извадка от КР, според която С. С. Б. – И., Ц. Г. И., С. А. Б. и Д. К. Б. са вписани в него като собственици на ПИ с идентификатор 68134.510.5041 по КККР. Намиращата се имота сграда с идентификатор 68134.510.5041.1 е нанесена в одобрената КК, но без отразяване на данни за собствеността.

Представено е заявление вх. № 01-287075 от 23.05.2022 г. на С. А. Б. и Д. К. Б., с което е поискано нанасяне на новопостроена сграда в ПИ 68134.510.5041.

Подадено е заявление вх. № 01-337572 от 15.06.2022 г. от С. А. Б. и Д. К. Б., с което от Служба по геодезия, картография и кадастър - [населено място] е поискано извършване на нанасяне на настъпили промени в кадастралната карта и регистри за ПИ 68134.510.5041, нанасяне на самостоятелен обект и издаване на издаване на схема на самостоятелен обект. В края на заявлението е посочено, че същото е във връзка с иницирираното изменение на КККР по преписка вх. № 01-287075 от 23.05.2022 г.

Към заявлението е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР, изготвен от ЕТ „Ваклинов“, в чиято обяснителна записка е отбелязано, че целта на заснемането е нанасянето на новопостроената сграда в КККР и получаване на скица на сградата. Отражено е още, че жилищната сграда е със степен на завършеност – Акт 14 и протокол по чл. 181, ал. 2 ЗУТ. В приложение – скица към проекта (л. 98) става ясно, че се заличава сграда с идентификатор 68134.510.5041.1, като се нанася нова сграда с проектен идентификатор 68134.510.5041.2, проектна площ: 145 кв.м., предназначение: жилищна сграда – многофамилна, брой етажи – 2.

Към заявлението е приложено геодезическо заснемане и схема с координатни данни на сградата.

Представено е разрешение за строеж № 96/29.11.2012 г., акт за приемане на конструкцията от 24.07.2017 г. (образец приложение № 14 от Наредба № 3 от 2003 г.) и констативен протокол от

28.04.2022 г. по чл. 181, ал. 3 ЗУТ (имащ характеристиките на протокол по чл. 181, ал. 2 ЗУТ, въпреки посочено чл. 181, ал. 2 ЗУТ).

В приложения към заявлението одобрен инвестиционен проект на сградата е отбелязана площта на всеки един от двата етажа, като за процесния етаж 1 е отбелязана застроена площ 143,65 кв.м., от която застроена площ Апартамент № 1 – 121,30 кв. м. и общи части (антре, стълбище, котелно помещение) – 22,35кв. м. В приложената графична част на инвестиционния проект е отразено, че котелното помещение (помещение № 9), намиращо се на първия етаж, не е част от Апартамент № 1, а е обща част, позиционирано до антре и стълбищна клетка.

Последвало е извършване на обжалваното изменение на КККР, за което е нанесен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.510.5041.2.1, а именно Апартамент № 1, в който като собственици са вписани С. А. Б. и Д. К. Б., а описаното като обща част котелно помещение е включено в този самостоятелен обект (същото е видно от схема, намираща се на л. 27 от делото). Също така в КК е нанесена сграда с идентификатор 68134.510.5041.2, брой етажи:2, предназначение: жилищна сграда – многофамилна (видно от скица на л. 26). В КР за сграда с идентификатор 68134.510.5041.2 не са вписани данни за собственици, видно от приложената извадка (л. 29).

С молба от 20.10.2023 г. е приложен инвестиционен проект, на който в частта от обяснителната записка е отразено премахването на котелно помещение от общите части, за което поставен подпис от проектанта, авторския надзор, техническия ръководител и възложителите (за жалбоподателите е видно поставянето на идентичен подпис, а на последната страница липсват техните подписи). Представен е чертеж, в който помещение № 9 (котелно) е премахнато, като е обособено към помещение № 8 (склад) в апартамент № 1. В тази връзка в чертежа е задраскана преградата между двете помещения, а в таблицата е задраскано помещение № 9 (посоченото не е направено при посочване на застроената площ на общите части, където е отразено наличието на котелно помещение). В приложените обяснителна записка и чертеж е отразена следната забележка „Важи за екзекутив“. Също така е наличен печат от 12.09.2022 г. на Столична община, с което е посочено, че екзекутивните чертежи са предадени за съхранение в администрацията (от л. 361 до л. 363 и л. 365 и следващ лист неномериран са приложени четливи копия).

От район „С.“ – Столична община е приложен инвестиционния проект на сградата, който е преработен по време на строителството. В една част от чертежите е посочено наличието на котелно помещение (л. 182), но в друга част е отразена забележка „котелно не“ (л. 183). В приложената обяснителна записка и чертеж на първия етаж е отразено наличието на котелно помещение като обща част на сградата (л. 190 и л. 193 и следващ, който не е номериран).

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа експертиза, от което става ясно, че сградата е нанесена в кадастралната карта в съответствие с контурите ѝ според инвестиционния проект. Става ясно, че очертанието на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.510.5041.2.1 не отговаря на одобрения инвестиционен обект. В тази връзка е приложил скица, на която с червени линии е отразен контурът на самостоятелния обект, а са черни линии – контурът на този обект според кадастралната карта. Видно от скицата на апартамента, изготвена от вещото лице, се налага извод, че несъответствието с първоначалния проект не е само по отношение на котелното помещение, а включва и други части (в този смисъл са разясненията на вещото лице – л. 155 гръб). Вещото лице разяснява (л. 155), че контурът на апартамента по червените линии на изготвената от него скица е според „екзекутива, в който котелното помещение е премахнато“, т. е. според проекта, в който помещение № 9 „котелно“ е приобщено към помещение „склад“ в апартамент № 1. По тези съображения съдът приема, че спорното помещение е включено в очертанията на червените линии на апартамента, дадени в

скицата на вещото лице.

Според вещото лице липсват общи части на сградата, които да са включени в процесния самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1. За този извод експертът се обосновава, че в ексекутивния инвестиционен проект, представен с молба от 20.10.2023 г., е премахнато помещение „котелно“ и е включено в помещение „склад“, като в нотариалните актове помещенията на самостоятелния обект не е записана граница „котелно“ и същите съответстват на инвестиционния проект.

В съдебно заседание се уточнява, че спорното котелно помещение (заменено като склад) е включено в самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1.

Съдът намира, че вещото лице е дало правни отговори по отношение на това дали котелното помещение представлява обща част на сградата и дали е включено към общите части, поради което съдът не кредитира заключението в тази част. В останалата част се дава вяра на заключението, въпреки че лаконично се посочва несъответствието между очертанието на самостоятелния обект и очертанието му според инвестиционния проект. Важно е да се посочи, че според вещото лице, а и страните не спорят, че котелното помещение (променено на склад) е включено в рамките на процесния самостоятелен обект.

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно – архитектурна експертиза, според което в представената от общината ексекутивна документация не се съдържа преработка на първоначалния одобрен проект за апартамент на кота 0,00, а в представената с молба от 20.10.2023 г. ексекутивна документация се съдържа преработка на одобрения проект, състояща се в премахване на помещение за „котелно“ и присъединяването му към площта към помещение за склад в апартамент на кота 0,00.

Ексекутивната документация, представена от общинската администрация, е с печат за „екзекутивни чертежи“ с дата 23.10.2014 г., а печатът „вярно с оригинала“ е с дата 14.12.2023 г. Ексекутивната документация, представена от заинтересованите страни, е с печат „екзекутивни чертежи“ от дата 12.09.2022 г., а печатът „вярно с оригинала“ е от 01.02.2024 г.

Вещото лице дава информация, че в първоначалния инвестиционен проект котелното помещение е обособено като общата част на сградата и не е включено в очертанията на апартамент № 1. Впоследствие е извършено изменение на строителството, при което помещение за „котелно“ е присъединено към помещение „склад“ в апартамент № 1, т. е. включено е в площта на този самостоятелен обект в сграда. В тази връзка е извършена промяна на предназначението на помещението – от „котелно“ на „склад“.

Съдът дава вяра на заключението в обсъжданата част, тъй като е обосновано и съответства на приложените чертежи по делото. Не се кредитира заключението в частта, с която вещото лице посочва, че е налице съществено отклонение от инвестиционния проект, тъй като това са правни въпроси, а и с оглед разясненията на касационната инстанция, дадени по адм. д. № 9591/2024 г. по описа на ВАС, не е допустимо извършването на косвен съдебен контрол на одобрените инвестиционни проекти.

Представена е схема № 15-1268270/29.11.2023 г., от която е видно извършването на изменение на КК относно границите на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.510.5041.2.1. Страните в съдебно заседание заявяват, че спорното помещение е отново включено в контура на апартамент № 1. Това се подкрепя и от приложената обяснителна записка, където е посочено, че помещение № 9 „котелно“ е придадено към помещение „склад“ към процесния самостоятелен обект. В обяснителната записка е посочено, че се извършва корекция на границите на имота чрез премахване на терасите (площадки) от запад и юг. От органа не са представени доказателства за влизане в сила на това повторно изменение по отношение на жалбоподателите. Единствено по

отношение на С. А. Б. се установява, че същият е уведомен на 08.12.2023 г.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима за разглеждане, подадена от заинтересовани лица, чиито права са засегнати от изменението - § 1, т. 13 ДР вр. чл. 54, ал. 4, изр, последно ЗКИР. Според § 1, т. 12 от ДР на наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. „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. Контурът на самостоятелния обект обхваща още лоджиите, балконите и терасите по външните им очертания. Жалбоподателите притежават S ид. ч. от общите части на сградата, като в случая е повдигнат спор дали общи части на сградата са включени в очертанието на самостоятелния обект, поради което за тях е налице правен интерес от оспорване на изменението на КККР по отношение нанасянето на сградата и самостоятелния обект в нея.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Оспореното изменение на КККР е извършено от компетентен административен орган, тъй като началникът на СГКК - [населено място] е компетентен да извършва изменения в КККР по реда на чл. 53а, т. 3 ЗКИР. Според чл. 18, ал. 1 от Устройствения правилник на АГКК, службите по геодезия, картография и кадастър се ръководят от началник. Нормите на чл. 18, ал. 1 и ал. 5, т. 6 от Устройствения правилник на АГКК възлагат ръководни функции на началника на СГКК, като службата има правомощие да поддържа в актуално състояние КККР.

Процесното изменение на КККР на [населено място] е осъществено по реда на чл. 53а, т. 3 ЗКИР, според който процедираното изменение се осъществява без издаване на заповед. В този случай на обжалване подлежи изразеното с действие волеизявление на органа, с което непосредствено се създават права и задължения на правните субекти, т. е. самото действие представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 АПК (в този смисъл Решение № 12144/10.11.2016 г. по адм. д.№ 3403/2016 г., Решение № 7834/28.06.2016 г. по адм. д. № 1450/2016 г., Решение № 6434/31.05.2016 г. по адм. д.№ 11440/2015 г., всички по описа на ВАС). Поради предвидената в закона възможност измененията в КККР да се извършат без издаване на писмена заповед, общите изисквания за форма на индивидуалните административни актове по чл. 59, ал. 2 АПК са неприложими. Поради липса на законово изискване за писмена форма на изменението, фактическите и правни основания за действията на органа се съдържат в документите към административната преписка, като наличието или липсата на основанията по чл. 53а, т. 3 ЗКИР е въпрос по съществува на спора. Наред с това от оспорените действия може да се направи извод за волята на административния орган, свързана с изменението на КККР, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си.

При извършване на изменението са спазени разписаните в чл. 51, ал. 3, ал. 6 и ал. 7 ЗКИР административнопроизводствени правила. Административното производство е започнало с подаване на молба на заинтересована страна до началника на СГКК - С., придружена от документ за собственост на имота, обект на кадастъра, ексекутивна документация, скица – проект, проект за изменение на КККР, съдържащ текстови и графични материали по чл. 75, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Жалбоподателите не са уведомени за образуване на административното производство по реда на

чл. 26, ал. 1 АПК във връзка с подаденото заявление за изменение в КК и КР, извършено от административния орган. Това обаче не представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като при упражняване на правото за съдебно оспорване жалбоподателите разполагат с възможност да посочат всичките си възражения срещу извършеното изменение, както и да представят доказателства в подкрепа на твърденията си, което в случая е сторено от тях.

По приложението на материалния закон:

Съгласно чл. 53а, т. 3 ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват без издаване на заповед в случаите при нанасяне на нови, както и разделяне, съединяване или заличаване на съществуващи сгради или самостоятелни обекти в сгради или в съоръжения на техническата инфраструктура.

Според чл. 62, ал. 1 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. новопостроена сграда, преустройство, реконструкция, надстрояване или пристрояване, с което се променя граница или очертание на сградата или самостоятелен обект в сградата, или в съоръжение на техническата инфраструктура, се нанася в кадастралната карта и кадастралните регистри след завършване на строежа. Завършването на строежа се удостоверява с констативен акт по чл. 176, ал. 1 ЗУТ (приложение № 15 от Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителство) или с акт за приемане на конструкцията (приложение № 14 от Наредба № 3 от 2003 г.) и констативен протокол по чл. 181, ал. 3 ЗУТ.

Касасе се за новопостроена сграда, за която са съставени акт за приемане на конструкцията от 24.07.2017 г. (образец приложение № 14) и констативен протокол от 28.04.2022 г. по чл. 181, ал. 3 ЗУТ.

Налице е недвижим имот - обект на кадастър, а именно сградата, изградена в груб строеж, по смисъла на чл. 23, т. 2, вр. § 1, т. 2 от ДР на ЗКИР. Към заявлението е приложено геодезическо измерване на съществуващата на място надземна сграда, т. е. спазено е изискването на чл. 16, ал. 1, т. 1 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. В КК е отразено, че се касасе за двуетажна многофамилна жилищна сграда, с адрес [населено място], [улица], т. е. посочени са всички основни кадастрални данни на сградата според чл. 27, ал. 1, т. 2 ЗКИР. От заключението на съдебно – техническата експертиза се установява, че от което става ясно, че сградата е нанесена в кадастралната карта в съответствие с контурите ѝ според инвестиционния проект, съдържащ геодезически измервания.

Горното дава основание на съда да приеме, че не са допуснати нарушения на материалния закон при изменението на КК, изразяващо се в нанасянето на сградата с идентификатор 68134.510.5041.2 КККР. В тази връзка е неоснователно оспорването на изменението на КК чрез нанасянето на новопостроената сграда. Неоснователни са възраженията, основаващи се на разбирането, че апартаментът на жалбоподателите, намиращ се на втория етаж, не е отразен. Апартаментът на втория етаж представлява отделен обект на кадастъра, за който само собствениците могат да искат нанасянето му в КККР. При нанасянето на сградата следва да се посочат единствено основните кадастрални данни по чл. 27, ал. 1, т. 2 ЗКИР, а сред тях не е отделният самостоятелен обект в сградата. Следва да се отбележи, че липсва вписване на данни в КР по отношение на нанесената новопостроена сграда, видно от приложената извадка на КР.

Апартамент № 1, намиращ се на първия етаж в процесната сграда, представлява самостоятелен обект в сградата по смисъла на § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР, тъй като е обособена част от сградата, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. В този смисъл апартамент № 1, намиращ се на първия етаж в сградата, е недвижим имот - обект на кадастъра по смисъла на чл. 23, т. 3 ЗКИР.

Разпоредбите на чл. 17, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. налагат изискване самостоятелен обект в сграда да се отразява в кадастралната карта като се изобразява чрез неговото очертание в хоризонталния разрез на сградата на съответния етаж.

Според § 1, т. 12 от ДР на Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. „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. Контурът на самостоятелния обект обхваща още лоджиите, балконите и терасите по външните им очертания.

Съгласно чл. 17, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. 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.

От една страна повдигнатият спор е по повод дали котелно помещение е част от апартамент № 1 или е обща част на сградата, но от друга страна следва да се провери дали останалите очертания на обекта съответстват на инвестиционния обект и документа за собственост.

В приложения документ за собственост (нотариален акт № 15/29.01.2013 г.) е описан процесният самостоятелен обект (апартамент № 1), за което при посочване на границата липсва отразяване на съседно помещение, което да е „котелно“. Това налага извод, че котелното помещение не е обща част, въпреки че площта на апартамента е 121,30 кв. м., колкото е в одобрения инвестиционен проект и екзекутивната документация, съставена при фактическото завършване на сградата.

Нормата на чл. 17, ал. 3, т. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. налага да се съобрази одобрения инвестиционен проект. В първоначалния проект е предвидено помещение № 9 „котелно“ като обща част на сградата, т. е. извън очертанията на апартамент № 1. Впоследствие при изготвяне на екзекутивната документация, съставена при фактическото завършване на сградата, е отразено несъществено отклонение от съгласувания проект, според което помещение № 9 „котелно“ престава да съществува като самостоятелно такова и като обща част на сградата, тъй като е приобщено към помещение „склад“ в апартамент № 1, т. е. включено е в очертанията на този самостоятелен обект в сграда.

В решение № 5380/22.05.2025 г. по адм. д. № 9591/2024 г. на ВАС са дадени задължителни указания, че не е допустим косвен съдебен контрол на одобрените инвестиционни проекти за сградата, промените в тях или на издаденото разрешение за строеж е недопустим в производството по оспорване на нанасянето на самостоятелен обект в нея. По тази причина са изцяло неотнормирани възраженията на жалбоподателите, че не следва да се отчита екзекутивната документация, основани на разбирането, че се касае за съществено отклонение от проекта, а не на несъществено отклонение. В тази връзка следва да се приемат строителните документи така както са съставени и да не се извършва ревизия на отразените в тях обстоятелства, въпреки наличието на данни за несъответствие със закона.

Съгласно чл. 175, ал. 1 ЗУТ след фактическото завършване на строежа се изготвя екзекутивна документация, отразяваща несъществените отклонения от съгласуваните проекти от изпълнителя или от лице, определено от възложителя. Според чл. 175, ал. 2 ЗУТ екзекутивната документация съдържа пълен комплект чертежи за действително извършените строителни и монтажни работи. Тя се заверява от възложителя, проектанта, строителя, лицето, упражнило авторски надзор, от физическото лице, упражняващо технически контрол за част „Конструктивна“, и от лицето, извършило строителния надзор. Предаването се удостоверява с печат на съответната администрация, положен върху всички графични и текстови материали. Екзекутивната документация е неразделна част от издадените строителни книжа.

В случая е изготвена екзекутивната документация, според която е налице отклонение от одобрения проект, според което помещение № 9 „котелно“ престава да съществува като самостоятелно такова и като обща част на сградата, тъй като е приобщено към помещение „склад“ в апартамент № 1. Налице е печат на съответната администрация, което означава, че същата е предадена на тази администрация, т. е. проектът не е изготвен само за нуждите на процеса.

Екзекутивната документация е неразделна част от издадените строителни книжа, с което се отразяват отклоненията в одобрения инвестиционен проект, поради което следва да се съобрази като документ по смисъла на чл. 17, ал. 3, т. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. В тази връзка е законосъобразно включването на спорното помещение (предишно № 9 с предназначение „котелно“) към помещение „склад“ в очертанието на самостоятелния обект в сграда (апартамент № 1).

Независимо от горното, съдът намира за незаконосъобразно извършеното изменение на КККР, изразяващо се в нанасянето на самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1. Това е така, тъй като очертанията на този обект в останалата му част не кореспондират с инвестиционния проект. В тази връзка вещото лице посочва, че очертанието на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.510.5041.2.1 не отговоря на одобрения инвестиционен обект. Експертът е изготвил скица, с която е онагледил разминаванията, като с червени линии е отразен контурът на самостоятелния обект, а са черни линии – контурът на този обект според кадастралната карта. От разясненията на вещото лице става ясно, че разминаването не е по отношение на „котелното помещение“ (същото е включено в червените линии), а включва и други части. От самата скица на вещото лице (л. 153), а и при съпоставянето ѝ със схемата на обекта (л. 27), се налага извод за разлика и в други части при отразяването на границите на имота. Това означава, че липсва пълно съответствие на изменението с инвестиционния проект, при което не е спазена нормата на чл. 17, ал. 3, т. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. (няма се предвид спорното помещение, а в останалата част при изобразяване на контура). В подкрепа на това е инициираното от заинтересованите страни последващо изменение на КККР по отношение на самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1, за което е издадена схема № 15-1268270/29.11.2023 г. Именно в обяснителната записка е посочено, че се извършва корекция чрез премахване на терасите (площадки) от запад и юг. Това изменение не е влязло в сила, доколкото органът при представянето на преписката по заявлението за последващото изменение на КККР не представя доказателства за съобщаването му на жалбоподателите. При извършена съпоставка се налага извод, че това последващо изменение през 2023 г. изцяло съвпада с червените линии по скицата на вещото лице и се различава по черните очертания на същата скица, изобразяващи първоначалното изменение на КК. Това налага да се отмени изменението на КККР по отношение на самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1, но не поради това, че в очертанията му е включено спорното помещение, а заради несъответствието му с инвестиционния проект в останалата част на очертанието му.

Горното налага извод, че в една част жалбата е основателна, а в друга следва да се отхвърли. Основателно е оспорването срещу изменението на КККР по отношение на самостоятелния обект в сграда, но следва да се отхвърли по отношение изменението на КК чрез нанасяне на новопостроената сграда.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 4 АПК жалбоподателите следва да заплатят направените разноски от заинтересованите страни С. А. Б. и Д. К. Б.. Същите следва да се присъдят в половин размер, тъй като в една част жалбата се отхвърля, а в друга се уважава.

Представен е списък по чл. 80 ГПК, но същият не съдържа информация за направените разноси. Приложен е договор за правна помощ, от който се установява за направени разноси за заплащане на адвокатски хонорар в размер на 1200 лева, платен в брой, от която сума следва да се присъди половината, а именно 600 лева с оглед частичната неоснователност на жалбата.

В съдебно заседание липсва искане за присъждане на разноси от страна на жалбоподателите и ответника, поради което съдът не дължи произнасяне.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. С. Б. – И. и Ц. Г. И. против извършено от началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място] изменение на кадастралната карта, изразяващо се в нанасянето на сграда с идентификатор 68134.510.5041.2 по ККККР.

ОТМЕНЯ извършеното от началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място] изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти на [населено място] относно нанасянето на самостоятелен обект в нея с идентификатор 68134.510.5041.2.1 и вписването на данни за собственици, във връзка с подадено заявление вх. № 01-337572 от 15.06.2022 г. от С. А. Б. и Д. К. Б..

ОСЪЖДА С. С. Б. – И. и Ц. Г. И. да заплатят общо на С. А. Б. и Д. К. Б. сумата в размер на 600 лева, представляваща направени разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: