

РЕШЕНИЕ

№ 5226

гр. София, 08.10.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 28.09.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **5600** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от Д. М. Б. от [населено място] срещу Заповед № 18-3926 от 11.04.2019г. на Началника на СГКК, с която е допуснато изменение на КККР, засягащо имот с идент. №№68134.1006.917.1; 68134.1006.917.2 и 68134.1006.917.3, които са заличени с процесното изменение.

В хода на производството към жалбата се присъединява [фирма], ЕИК[ЕИК], със седалище [населено място] и представляващ А. Т., което също оспорва заповедта досежно изменението по отношение на имот ПИ 68134.1006.917.1.29. Същият е конституиран по делото като заинтересована страна по смисъла на §1, т. 13 от ДР на ЗКИР.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят Д. Б. се представлява от адв. С. с редовно пълномощно. Поддържа жалбата, като депозира подробни писмени бележки и претендира разноските по делото.

Заинтересованата страна [фирма] се представлява от адв. И. с редовно пълномощно, който поддържа жалбата. Депозира писмени бележки и претендира разноските по делото.

Ответникът не изпраща представител.

Заинтересованите страни Д. А., Ж. Й. и М. М. се представляват от адв. Ч. с редовно пълномощно. Оспорват жалбите и молят да бъдат оставени без уважение. Претендират направените по делото разноски.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните, като съобрази

доказателствата, вкл. назначената и приета по делото съдебно-техническа експертиза, намира следното:

Жалбата се явява процесуално допустима, като подадена от лице, чиито права са неблагоприятно засегнати от акта в оспорените му части и в срок.

Същата се явява и основателна, при съобразяване на следното:

По делото от фактическа страна се установи:

Подадено е заявление до СГКК от Д. А., Ж. Й. и М. М. / заинтересовани страни в настоящото производство/ , с което е поискано заличаване на обекти от кадастъра, поради установеното , че сградата, която е част от искането, както и самостоятелните обекти в нея, за които също се отнася искането, не са завършени в груб строеж, което е надлежно удостоверено от компетентния орган- главен архитект на район Т., както към 2013г., така и към 2016г. Междувременно са водени съдебни граждански производства, в резултат на които е установено, че правото на строеж не е реализирано в петгодишния срок по чл. 67 от ЗС. Считат, че е налице незаконосъобразно нанасяне на обект в кадастъра, който следва да бъде заличен.

Не е спорно, че жалбоподателката Д. Б. е собственик на право на строеж върху имоти с идент. № 68134.1006.917.1.11 и 68134.1006.917.1.47.

Заинтересованата страна [фирма] е собственик на имот с идент. №68134.1006.917.1.29.

И трите обекта са предмет на искането за заличаване.

Лицата са вписани в регистъра към КККР като носители на вещни права относно цитираните имоти.

Изготвено е уведомление по чл. 26 от АПК относно така направеното искане, изпратено и до жалбоподателката, и до заинтересованата страна [фирма] на 22.02.2019г. без данни за връчване на Д. Б., и с данни за връчване на лицето Е. Т. на 14.03.2019г. от името на [фирма], както и от 28.03.2019г. без данни за връчване, изпратено е уведомление отново на 22.04.2019г., като е посочено, че е връчено по реда на чл. 61 от АПК. /л.84 и 85 по делото/.

Издадена е оспорената в настоящото производство заповед № 18-3926 от 11.04.2019г., с която са заличени обекти на кадастъра спрямо одобрената КККР със Заповед № РД-18-108 от 13.12.2016г. на ИД на АГКК, както следва: 68134.1006.917.1; 68134.1006917.2 и 68134.1006.917.3, както и самостоятелни обекти в сградата с идент. № 68134.1006.917.1.

Не е спорно и се установява, че е развален договор за учредяване на право на строеж, сключен между заинтересованите страни в производството Д. А., Ж. Й. и М. М. и [фирма], чийто предмет е бил задължение за строителство и предаване на готов строителен продукт в имот, собственост на учредителите , съставляващ УПИ III-113, кв. 19 по плана на [населено място], в размер от 950 кв.м. с административен адрес [населено място], район „Т.“, ул. „Академик Г. Н.. Договорът е развален със съдебно решение по [населено място] № 9932/2013г. по описа на СГС , постановено на 10.03.2015г., поради недостроеност на строежа до фаза „груб строеж“ и погасяване на правото на строеж в полза на собствениците на земята по смисъла на чл. 67 от ЗС.

Не е спорно, че са водени производства по чл. 124 от ГПК от страна на собствениците на терена срещу част от приобретателите на правото на строеж, придобито от строителя [фирма], с които е установена собствеността им спрямо приобретателите.

Не е спорно още, че между настоящата жалбоподателка и [фирма], от една страна, и заинтересованите страни по делото, от друга, към момента се водят съдебни

производства със същия предмет, които не са приключили с влязло в сила решение, вкл. и към момента на приключване на съдебното дирене по настоящото дело. Същите са както следва: гр. дело №41741/2016г. по описа на СРС по искова молба, вписана на 25.07.2016г. по дело с ответник Д. Б. и гр. дело №41725/2016г. по описа на СРС ответник [фирма].

От назначената, изслушана и приета по делото СТЕ се установява, както следва: Към момента на направения от вещото лице оглед на място на 30.06.2020г. се установява, че сградата е изградена със стоманобетонна конструкция на високото тяло и частта от подземния гараж към улицата, за което има съставен акт , обр.14. Не са изпълнени всички ограждащи зидове на високото тяло. Стоманобетонният покрив е покрит с хидроизолация , с неизпълнени покривни работи – ламаринени обшивки, улици, водосточни тръби, комини. На югозападната фасада на първи, втори и пети етаж са монтирани няколко прозореца. Не са изпълнени подземен гараж в частта си извън високото тяло и едноетажното тяло. Не са изпълнени ВиК, електрическата инсталация и външни връзки. Не са изпълнявани довършителни работи.

Изпълнени са вътрешни зидарии на втори и на пети етаж , съответно апартаменти А2-4 И А5-5. В помещенията са изградени стени и са монтирани прозорци.

Съгласно §5, т. 45 от ДР на ЗУТ „етап“ е част от строежа със самостоятелно функционално предназначение , за която може да бъде издадено разрешение за строеж и разрешение за ползване. С одобрения инвестиционен проект за сградата не са предвидени етапи за изпълнение на строежа.

В материалите по делото е приложен акт, обр.14, с който е приета част от конструкцията на сградата – високата сграда и част от подземния гараж.

С изпълнените на място строителни работи не е завършен грубият строеж на сградата по смисъла на §5, т.46 от ДР на ЗУТ.

Съгласно предвижданията на одобрения проект към РС № 69/2008г. във високоетажната част на строежа са разположени част от подземния гараж, партерен етаж с магазини и едно ателие, пет жилищни етажа и два подпокривни етажа. Подходът към подземния етаж е предвиден през високото тяло посредством рампа, която е изградена частично и не стига до сутерена. В този си вид рампата не може да осъществи достъп до частично изграденото подземно ниво. В неизпълнената част от подземното ниво е предвидена газо-абонатна станция в евакуационния изход към двора. С проекта е предвидена тераса-лоджия към апартамент А1-4 на кота 3.40, която е покрив на част от неизградената едноетажна част на строежа, в която са предвидени три ателиета.

В изградения към момента строеж не всички самостоятелни обекти в сградата могат да бъдат изпълнени в предвидения с проекта вид. При неизграждане на останалата част от подземния гараж, не може да се осъществи вход към ПГ. Не би могло да бъдат осигурени необходимите места за паркиране за автомобили за самостоятелни обекти в сградата.

В случай, че се разгледат като предмет на евентуално разрешение за строеж само на изпълнените към момента части от сградата, се променят както техническите показатели на строежа, така и устройствените показатели /пл. К./ за имота спрямо предвидените с проекта по РС.

Издаденото разрешение за строеж е за целия строеж – високо тяло, ниско тяло и подземни гаражи.

Съгласно одобрената проектна документация от 2008г. по част конструктивна,

високото тяло е предвидена със самостоятелна конструкция , отделена с фуги от частта на подземния етаж и ниската част на сградата, която е с обща конструкция с тази на подземните гаражи.

Според проекта, високото тяло е ситуирано към улицата и е в свързано застрояване към двата съседни УПИ. Ниското тяло е ситуирано във вътрешния двор и е долепено до високото, като е разположено на разстояние от вътрешните граници на имота. Подходът към самостоятелните обекти в ниското тяло е през входа на високото тяло, от където е и достъпът до свободната дворна площ. Подземният гараж е разположен под високото тяло, ниското тяло и свободната дворна площ. В рамките на подземния гараж / неизпълнена част/ е предвидено помещение за газо-абонатна станция. Подходът към подземния гараж е през високото тяло посредством рампа, която преминава през двете части на сградата.

Направен е извод, че високата част на сградата, ниската част и подземния гараж са функционално, конструктивно и технически свързани.

От НАГ са постъпили данни , че за посочения имот е издадена виза за проектиране от 03.10.2017г. от Главния архитект на СО. На 09.07.2018г. е направено искане за одобряване на инвестиционен проект за строеж „Довършване на жилищна сграда М+5 с магазини, ателиета и подземен гараж, изградена в степен „груб строеж“ на основание РС № 69/11.02.2008г. и изграждане на пристройка за медицински център с офис“, находящ се в ПИ 68134.1006.917 по КККР.

Преписката е на фаза окомплектоване с документи с цел бъдещо процедиране.

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът намира следното:

Жалбата на Д. Б. е допустима в частта си относно засягането на имоти с идентификатори, в които лицето се легитимира като собственик. В останалата част заповедта не я засяга пряко и непосредствено, поради което не е налице правен интерес от оспорването.

Становището на [фирма], заявено по делото след образуването му, едва на 25.10.2019г., не го легитимира като жалбоподател. Лицето е конституирано като заинтересована страна по арг. §1, т.13 от ДР на ЗКИР. Лицето не е упражнило собствено право на жалба срещу заповедта, връчена му на 24.04.2019г. / лист 84 по делото/, като едва на посочената по-горе дата : 25.10.2019г./ заявява възраженията си срещу същата под формата на становище. По тези причини, заявлението на лицето, дори да беше формулирано като жалба, би било недопустимо поради просрочие. Същото не е и така формулирано, поради което по отношение на изменението на обекта, за който лицето се легитимира като собственик, съдът ще вземе отношение при анализ на цялостната преценка за провеждане на процедурата и за наличие на материалноправните предпоставки за реализираното изменение. Съдът обаче няма правото да се произнася по законосъобразността на допуснатото изменение досежно имота, собственост на [фирма] с диспозитив в решението в рамките на настоящото производство.

Заповедта е издадена от компетентен орган, съгласно приложената по делото заповед за заместване №РД-20-32 от 09.04.2019г. на ИД на АГКК на издателя на акта, обхващащ и процесния период / 10-12.04.2019г., при издадена заповед , предмет на делото от 11.04.2019г./

Заповедта не е в предвидената от закона форма, доколкото не съдържа фактически мотиви.

Направено е изброяване на имотите и обектите – предмет на заличаване от кадастъра,

както и е посочено правното основание за изменението, но без да са изложени каквито и да е основания за необходимостта от направеното изменение.

Липсва съобразяване на момента на приемане на КККР за района – 13.12.2016г., която е именно предмет на реализираното от органа изменение.

Органът е приел, че е налице хипотезата на непълнота или грешка, без да е обосновал с фактическо изложение този извод. Не става ясно по какви съображения е приел, че нанасянето на заличените обекти е грешка. Липсва позоваване на явно възприетото от него, че сградата, която се заличава не е довършена в „груб строеж“ по смисъла на § 1, т. 2 от ЗКИР, поради което не представлява обект, годен за нанасяне в кадастъра по смисъла на чл. 23, т.2 от ЗКИР. Не е изследван въпросът дали същата е представлявала такъв към момента на приемане на КККР, с оглед прецизиране на правното основание за издаване на изменителната заповед – изменение, поради новонастъпили обстоятелства или непълнота и грешка.

Не са спазени и административнопроизводствените правила.

Видно е, че след приемане на заявлението за изменение на плана, са подготвени уведомления по установените правилно заинтересовани лица в производството – носители на вещни права, с отбелязване в КР към картата.

По делото обаче не се доказва по никакъв начин връчването на тези уведомления. Не са постъпили и възражения, което е индичия за нередовното им връчване. На единствената върната по делото с отбелязване за връчване обратна разписка / касаеща уведомление за започване на производството/, адресирана [фирма], е отбелязано името на физическо лице, без посочване на длъжност или друга причина да получава книжа от името на дружеството. Не се установи обосновано приложение на чл. 61 от АПК, по който ред книгата се връчват след ненамиране на адресатите на установения за тях адрес, каквито данни липсват по делото.

Неправилно е приложен и материалният закон.

Разпоредбата на [чл. 51, ал. 1 от ЗКИР](#) предвижда три различни хипотези, при които могат да се изменят одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри, а именно: т. 1 – при изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; т. 2 – при непълноти или грешки и т. 3 – при явна фактическа грешка.

С оглед твърденията, с които е обосновано заявеното изменение на КККР чрез заличаването като обект на кадастъра на сградите и самостоятелните обекти в нея, /основани на незаконосъобразно нанасяне на сградата като обект на кадастъра/, искането следва да бъде квалифицирано от органа.

Доколкото със заявеното изменение на КККР по същество се оспорва верността на отразените в кадастралната карта данни от гл. т. на действителното състояние на недвижимия имот към момента на неговото нанасяне в кадастралната карта, искането следва да бъде квалифицирано като такова по [чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР](#) – искане за изменение на КККР поради наличието на грешка по см. на [§ 1, т. 16 от ДР на ЗКИР](#), изразяваща се в нанасянето на сграда, която не е отговаряла на изискванията по [чл. 23, т. 2 от ЗКИР](#) за определянето ѝ като обект на кадастъра, имащо за последица несъответствие между кадастралните данни за нанесената сграда и за самостоятелните обекти в сградата и действителното им състояние на място.

Същото е следвало да стане след преценка на степента на завършеност на строежа и то към определен момент – този на приемане на КККР и към момента на разглеждане на заявлението. Липсват данни за такъв анализ, като вкл. не са цитирани

представените два броя удостоверения №94-Д-55/25.03.2013г. и от 12.07.2016г.

В., следва да бъде отчетен и фактът, че приемането на КККР е на дата 13.12.2016г., който момент е последващ на представените удостоверения относно степента на завършеност на обекта. С оглед това, остава недоказано дали към датата на приемане на КККР за района, обектът е бил завършен в степен груб строеж, респ. е бил или не годен обект за нанасяне в кадастъра. Последното би определило и основанието за търсеното изменение.

Не е правен опит за проверка на тези обстоятелства и към момента на издаване на заповедта. Липсва указание до заявителя за представяне на валидни доказателства за степента на завършеност на строежа към момента на издаване на заповедта. Не е проведена и собствена проверка по случая. Безкритично е възприето, че строежът не е завършен в груб строеж, както и към момента на приемане на КККР, така и към момента на издаване на заповедта.

От данните по делото, вкл. от назначената и възприета СТЕ се установява, че строежът действително не е завършен в степен „груб строеж“, което да го прави годен обект за кадастъра.

Следователно строежът, с оглед степента на неговата завършеност, не представлява сграда – обект на кадастъра по см. на [чл. 23, т. 2 от ЗКИР](#). В този смисъл наличието на грешка по см. на [§ 1, т. 16 от ДР на ЗКИР](#) – несъответствие между нанесената в кадастралната карта като обект на кадастъра сграда и действителното състояние на недвижимия имот, като материалноправна предпоставка за изменение на КККР, се явява доказано, но едва след проведеното съдебно следствие, а не на база изследвани от органа обстоятелства.

За пълнота, без да е предмет на настоящото производство, съдът отбелязва, че заинтересованите страни са внесли искане за одобряване на инвестиционен проект с предмет „Довършване на жилищна сграда М+5 с магазини, ателиета и подземен гараж, изградена в степен „груб строеж“ ...“ до НАГ на 09.07.2018г. Т.е., същите лица, които са сезирали Началника на СГКК с искане за заличаване на обекта, поради недоизграждането му до нужната степен, която да го прави годен обект на кадастъра, в друго производство и пред друг орган са заявили, че обектът е изграден в груб строеж. За нуждите на настоящото производство съдът приема, че степента на завършеност на строежа не е на етап „груб строеж“, като се позовава на приетата по делото СТЕ. Твърденията обаче на заинтересованите лица, заявители по преписката, будят съмнение, че целта на производството пред СГКК не е актуално отразяване на обекта спрямо действителното състояние на имота, а е свързана със засягането на правото на собственост на жалбоподателите.

По аргумент от разпоредбата на [чл. 54, ал. 2 от ЗКИР](#) и [чл. 70, ал. 4 от](#)

Наредба № РД-02-20-5/ 15.12.2016 г., нормативно регламентирана материалноправна пречка за издаването на заповед за изменение на КККР /респ. основание за постановяване на отказ по заявено искане за изменение на КККР/, е съществуването на спор за материално право.

В случая заявеното искане за изменение на КККР се свързва със **заличаване** на сгради с идентификатори 68134.1006.917.1, 68134.1006.917.2 и 68134.1006.917.3 и самостоятелните обекти в тях.

От доказателствата по делото по несъмнен начин се установява, че жалбоподателката Д. Б. е собственик на обект на кадастъра ПИ с идент. 68134.1006.917.1.47 и 68134.1006.917.1. 11. Съответно същата безспорно се явява заинтересована страна по см. на § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР лица в образуваното административно производство по отношение на частта на заповедта, с която се заличава като обекти на кадастъра идент. 68134.1006.917.1; идент. № 68134.1006.917.1.47 и идент. 68134.1006.917.1. 11.

Лицето не е подало възражение, но както бе посочено и възприето по – горе, липсват данни същото да е надлежно уведомено в хода на образуваното производство.

От друга страна няма спор, че между страните е налице спор за собственост, като същото се доказва именно от представените от страна на заинтересованите страни доказателства – искова молба, подадена от тях и вписана надлежно в СВ при СРС, която касае процесните имоти и е насочена именно срещу Д. Б.. Последното следва безспорно и от представените по делото нотариални актове за право на строеж върху така описаните бъдещи обекти.

Съдът намира, че наличието на неразрешен спор за материално право по отношение на обектите на кадастъра, предмет на заличаване, който е подведомствен на гражданския съд, представлява материалноправна пречка за одобряване на исканото изменение на КККР чрез **заличаването** на самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 68134.1006.917.1.; 68134.1006.917.1.47 и 68134.1006.917.1. 11.

Аналогични са изводите на съда и по отношение на жалбата на [фирма]. Същият се явява собственик на обект с идент. № 68134.1006.917.1.29, за което е налице приложен документ за собственост. Отново по искова молба на заинтересованите страни е налице висящ съдебен граждански спор именно за този обект, заведен срещу дружеството – жалбоподател. Следователно, налице е спор за собственост на заявления за изменение обект на кадастъра, поради което изменението се явява недопустимо.

Последното обаче съдът отбелязва за пълнота на база представените доказателства и установени факти.

Заявеният материалноправен спор за собственост върху цитираните обекти изключва възможността за издаване на заповед по [чл. 54, ал. 4](#) във вр. с [ал. 1](#) във вр. с [чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР](#) за изменение на КККР. В административното производство по ЗКИР органът не може да извършва преценка досежно обосноваването и основателността на направените от заинтересованите лица възражения, нито на мотивите за изразеното несъгласие за извършване на заявеното изменение на КККР. Противното би довело до недопустима административна намеса в развитието на гражданскоправни отношения между равнопоставени субекти, от волята на които субекти единствено зависи определянето на тези правоотношения като спорни или безспорни. При констатирания обективен факт на заявен спор за материално право, касаещ обектите на исканото изменение на КККР, единствената съответна на закона възможност за административния орган, в условията на обвързана компетентност, е да постанови отказ за отразяване на исканите промени в КККР.

Наличието на материалноправен спор във връзка с възникването и съществуването на правото на собственост върху самостоятелен обект сградата и изразеното несъгласие на лицата, легитимиращи се с редовен от външна страна титул за собственост като собственици на тези обекти, изключва възможността преди разрешаването по съответния процесуален ред с влязло в сила съдебно решение на преюдициалните гражданскоправни спорове и съотв. преди да бъде установен безспорен правен статут на сградата.

Тези обстоятелства са били налице и към момента на процедиране на преписката и издаване на заповедта, като само липсата на усилия от страна на органа е довело до ненадлежното им установяване. Последното е следвало да бъде съобразено най-малко, поради наличието на данни в кадастралния регистър относно собствеността на тези обекти и надлежното отразяване на носителите на съответните вещни права с посочени титули за собственост. При ненадлежното им издирване следва, че органът служебно или по чужд почин е заличил обекти в кадастъра, без носителите на права върху тях да са уведомени. Образуването на граждански дела дори не е необходима предпоставка за презумпция за спор за собственост, която следва от наличието на нотариални актове за обектите в полза на трети лица и надлежното им отбелязване в регистъра. По изложените съображения, съдът намира жалбата е основателна, като заповедта следва да бъде отменена досежно допуснатото изменение относно обект с идент. 68134.1006.917.1 / представляващо сградата, в която жалбоподателите заявяват и доказват вещни права/ и

самостоятелни обекти в същата с идент. 68134.1006.917.1.11; 68134.1006.917.1.47, съобразно с доказаните права на лицата.

По отношение на останалите обекти, предмет на изменение чрез заличаване от кадастъра, настоящата жалбоподателка не обосновава правен интерес, поради което жалбите ѝ срещу останалата част от заповедта следва да бъдат оставена без разглеждане.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателката следва да бъдат присъдени направените разноски, както следва: 10 лева държавна такса, 650 лева заплатен адвокатски хонорар и 300 лева внесен депозит за изготвяне на СТЕ.

Разликата между сумата по внесения депозит от 300 лева и реалната цена за извършената СТЕ, в размер от 194 лева, следва да бъде възложена също на ответника.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.1, предл.2 и чл. 159, т.4 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РД-18-3926/11.04.2019г. на Началника на СГКК в частта ѝ, с която се заличават обекти на кадастъра с идент. №68134.1006.917.1 и самостоятелни обекти в сграда с №№68134.1006.917.1.11; 68134.1006.917.1.47 по жалбата на Д. Б..

ОСТАВЯ без разглеждане жалбата на Д. Б. срещу останалата част на заповедта, поради липса на правен интерес.

ПРЕКРАТЯВА производството по делото в тази част.

ОСЪЖДА СГКК да заплати в полза на Д. М. Б. сумата от 960 / деветстотин и шестдесет/ лева, представляваща описаните разноски по делото.

ОСЪЖДА СГКК да заплати в полза на АССГ, по сметка за вещи лица, сумата от 194 / сто деветдесет и четири/ лева, за изплащането им на архитект А. Б., представляващи разликата до реалния разход за изготвяне на СТЕ.

Решението в прекратителната част има характер на определение и подлежи на оспорване в 7-дневен срок пред ВАС, а в частта по съществуването на спора – в 14-дневен срок от връчването му на страните пред ВАС.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: