

РЕШЕНИЕ

№ 13520

гр. София, 17.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 20.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **9675** 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/ във вр. с чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.
Образувано е по жалба на М. М. М., подадена чрез адв.И. Ю., срещу Заповед № 18-6408/12.06.2024г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ - С., с която на основание чл.51, ал.1, т.2 и ал.2 и ал.3, чл.54, ал.1 и ал.4 и чл.51, ал.1, т.1 ЗКИР е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място] по заявление вх.№ 01-516660/05.09.2022г., подадено от Й. Д. М. като е нанесен нов обект в кадастралната карта с идентификатор 68134.408.97.1.7 и са променени границите на съществуващи обекти в КККР.

Жалбоподателката моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна. Твърди, че в случая не са били налице условията за отстраняване на непълнота или грешка в кадастралната карта по административен ред. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.408.97.1. представлявал един магазин с обща площ от 105 кв.м, който бил съсобствен и предмет на висящо дело за делба. Разпределянето на ползването му като два обекта не променяло това обстоятелство, тъй като разпределянето имало временен характер на основание чл.344, ал.2 ГПК. Във висящото производство бил налице и спор за материално право, а именно по отношение размера на делбените квоти. С оглед този спор според жалбоподателката било недопустимо извършването на процесното изменение.

В съдебно заседание така изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.Ю., който претендира присъждане на направените разноски по представен списък. Намира, че приетото по делото заключение на съдебно-техническа експертиза потвърждава изложената в

жалбата теза, че обектите на първия етаж в сградата не съответстват на документите за собственост.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с административната преписка, мотивира доводи за неоснователност на жалбата. Според него наличието на висящо дело за делба на един самостоятелен обект в сграда не представлява спор за материално право, защото не се отнася до местоположението на обекта. Не претендира разноси. В условията на евентуалност възразява срещу прекомерността на заплатеното от оспорващата адвокатско възнаграждение.

Заинтересованите страни Й. Д. М. и К. Х. М. – М. в писмен отговор на жалбата твърдят, че тя е недопустима като просрочена. В условията на евентуалност заявяват, че са направили искане за правилно въвеждане на данните в КККР на имотите, собственост на Х. В. М., б.ж. на [населено място], чиито наследници са. По силата на съдебно решение по д. № 1918/1975г. в дял на наследодателя им бил възложен апартамент от 75 кв.м, находящ се в [населено място], [улица], втори етаж. По силата на Нотариален акт № 65/1988г. наследодателят им получил собствеността на апартамент от 41 кв.м, собственост на майката на Х. М., възложен ѝ в собственост със същото решение от 1975г., който апартамент също се намирал на втория етаж на сградата като по този начин Х. М. получил в собственост целият втори етаж. По кадастрална карта двата апартамента били нанесени като един обект, което не отговаряло на документите за собственост. Освен това обектът бил с погрешно нанесени граници и квадратура, вкл. била сгрешена номерацията на етажите и не съответствала на решението от 1975г. В съдебно заседание не се явяват и не се представляват.

Заинтересованата страна С. С. К. чрез адв.В. Л., в писмен отговор оспорва жалбата. Оспорва твърдението на жалбоподателката, че на първия етаж е имало един единствен магазин. В действителност обектите на първия етаж били три, западният от които с площ от 22 кв.м, граничещ от юг с [улица] и собственост на тази заинтересована страна. Този обект винаги е съществувал реално, така, както е отразено в проекта за изменение на КККР – обект с проектен идентификатор 68134.408.97.1.6, чиято площ обаче била сгрешена и никога не бил присъединяван /документално или фактически/ към останалите обекти. От друга страна посочва, че оспорва заповедта в частта, която касае първия етаж и с която на практика се нанася нов обект с проектен идентификатор 68134.408.97.1.5 и в частта, с която площта на самостоятелен обект с идентификатор 68134.408.97.1.6 се определя на 60 кв.м като К. неправилно не бил отразен като собственик на този обект с площ от 22 кв.м. Обект с проектен идентификатор 68134.408.97.1.5 твърди, че не съществува до момента в КККР като той е незаконен, тъй като за него няма строителни книжа. В съдебно заседание, редовно призован, не се явява и не се представлява.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Съгласно разпоредбата на чл.54, ал.6 ЗКИР заповедите за изменения на кадастралната карта могат да се обжалват пред административния съд по местонахождение на имота по реда на АПК. Заинтересувани лица, според разпоредбата на § 1, т.13 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР, са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижими имоти, а в случаите на предоставени права на управление - ведомствата и общините, на които са предоставени правата. От представения по делото Нотариален акт № 105, том XX, рег.4082, дело № 3794/1930г. се установява, че В. Х. М. и К. Х. М. са закупили дворно място, заедно с новопостроената върху него двуетажна сграда, състояща се от три дюкяна и етаж с пет стаи, кухня, мансарда и мазе,

находящи се в [населено място], парцел VIIA от кв.127 по плана на [населено място], при съседни [улица], М. Д., Поп К., [улица]и З., М. и Е. К. Х..

В. Х. М. е починал на 17.08.1951г. и оставил за наследници К. Н. М. /съпруга/, Х. В. М. /син/ и М. В. М. /син/. М. В. М. е починал през 1960г. и е оставил за наследници С. П. Д. /съпруга/ и М. М. М. /дъщеря/ - удостоверение за наследници на л.129 по делото.

От представеното по делото Решение от 29.07.1976г. по гр.д. № 1918/1975г. по описа на СРС се установява, че на основание чл.292 ГПК /отм./ е поставен в дял на държавата в лицето на РНС „В. Л.“, С., апартамент на трети етаж на югоизточната страна от триетажната жилищна сграда на [улица], [населено място], застроен на 56 кв.м, както и 16,96% ид.части от общите части на сградата и дворното място, съставляващо парцел VII-A, кв.127 по плана на [населено място].., м.“П. – центъра“, цялото с площ от 200 кв.м. В дял на държавата е поставен и ъглов магазин в сградата на [улица] площ от 47 кв.м, заедно със зимнично помещение в югоизточния ъгъл на сградата.

В дял на К. Н. М. е поставен апартамент на втория етаж от западната страна на триетажната жилищна сграда, застроен на 41 кв.м.

В дял на Х. В. М. е поставен апартамент на втория етаж от югоизточната страна на сградата с площ от 75 кв.м.

В дял на К. Х. М. е поставен апартамент-гарсонiera на първия етаж от жилищната сграда с площ от 22 кв.м, заедно с бараката в двора и клозета до нея, както и средния магазин, застроен на площ от 29 кв.м и западният магазин в сградата на [улица] площ от 29 кв.м.

В дял на С. П. Д. и М. М. М. /непълнолетна към този момент, дъщеря на С. Д./ е поставен апартамент на третия етаж от западната страна на сградата с площ от 60 кв.м.

С Нотариален акт № 65, том XX, дело № 3311/1988г. К. Н. М. е прехвърлила на сина си Х. В. М. срещу задължение за издръжка и гледане апартамент на третия етаж от жилищната сграда с площ от 41 кв.м.

Съгласно Удостоверение за наследници изх.№ РОБ19-УГ51-5053/12.09.2019г. Х. В. М. е починал на 09.06.2019г. и е оставил за наследници Й. Д. М. /съпруга/ и К. Х. М. – М. /дъщеря/.

По делото липсват данни кога е починал К. Х. М., но е приет като доказателство Нотариален акт № 076, том I, рег.№ 860, дело № 012/2007г., видно от който М. К. М. е продал на Ю. Б. В. апартамента от 22 кв.м, находящ се на първия етаж от жилищната сграда на [улица] /предишен [улица]/. Впоследствие Ю. Б. В. е продала този имот на заинтересованата страна С. С. К. с Нотариален акт № 67, том X, рег.№ 22336, дело № 1516/2016г.

Предвид тези фактически установявания съдът приема, че жалбоподателката М. М. М. има качеството заинтересовано лице по см. на § 1, т.13 ДР ЗКИР. Оспорената заповед ѝ е съобщена на 02.07.2024г., а жалбата, по която е образувано настоящото производство е подадена чрез пощенски оператор на 16.07.2024г., видно от доказателствата на л.187 по делото.

Предвид горното съдът приема, че жалбата е допустима – подадена срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лице, което е негов адресат и в преклузивния срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, посочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Актът е издаден от компетентен административен орган – началника на СГКК-С., като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.54, ал.4 ЗКИР, съгласно която измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти при отстраняване на

непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота. В настоящия случай процесните имоти се намират на територията на СО, Област С., поради което и компетентен да одобри или да откаже да одобри процесното изменение е именно началникът на СГКК-С..

Заповедта е издадена в предвидената от закона писмена форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на издателя на акта, указания относно реда и срока за обжалване. От фактическа страна заповедта е мотивирана с необходимостта от поправка на допуснатата грешка в нанасянето на процесните обекти, както по взаимно разположение, така и по етажи, което е довело до неправилно вписване на собствеността на СОС /самостоятелни обекти в сгради/, а като правно основание за издаването ѝ са посочени разпоредбите на чл.51, ал.1, т.2 и ал.2 и ал.3, чл.54, ал.1 и ал.4 и чл.51, ал.1, т.1 ЗКИР.

При издаване на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание – производството е образувано по допустимо заявление, изготвена е скица-проект на исканото изменение, за образуваното производство заинтересованите страни са своевременно уведомени.

От доказателствата по делото се установява, че административното производство е образувано по заявление на заинтересованата страна Й. Д. М. рег.№ 01-516660/05.09.2022г., с което тя е поискала нанасяне на настъпили промени в кадастралния регистър на недвижимите имоти за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.408.97.1.1 и 68134.408.97.1.4. Съгласно представените схеми /л.10 и л.13/ под тези номера с процесното изменение са нанесени жилище, апартамент с площ от 22 кв.м на първи етаж в жилищната сграда на [улица] собственик С. С. К. и жилище – апартамент с площ – няма данни, на първи етаж в жилищната сграда на [улица], без данни за собственик.

Ответникът възложил на правоспособно лице по ЗКИР изготвянето на проект за изменение на КККР при установяване на непълноти и грешки относно цитираните обекти. Изготвен въз основа на това възлагане е проект за изменение от 23.12.2022г. Съгласно обяснителната записка към проекта самостоятелните обекти в сграда с идентификатор 68134.408.97.1 са отразени грешно, както по взаимно разположение, така и по етажи, което е довело до неправилно вписване собствеността на СОС. В резултат на констатираните несъответствия на място са били извършени контролни измервания и е изработен проект, предвиждащ корекция на местоположението на СОС по етажи и конфигурация /схема на л.106/.

След внасянето му в СГКК-С. заинтересованите страни са уведомени за образуваното производство по реда на чл.26, ал.1 АПК. Жалбоподателката депозирала възражение срещу предлаганото изменение, в което посочва, че самостоятелен обект с идентификатор 68134.408.97.1 представлява един магазин с обща площ 105 кв.м, съсобствен, по отношение на който е налице неприключило съдебно производство за делба. Приложила и копия от съдебните актове.

Следва да се посочи, че идентификатор 68134.408.97.1 се отнася до построената в имота сграда, а не до самостоятелен обект. Самостоятелните обекти получават отделни идентификатори, образувани от този номер и последваща цифра съобразно поредността. В този смисъл възражението следва да се третира като подадено срещу нанасянето на самостоятелен обект с проектен идентификатор 68134.408.97.1.1. Под този номер обаче не е нанесен магазинът, по отношение на чиято собственост е налице неприключило съдебно производство, а апартаментът с площ от 22 кв.м, по отношение на който заинтересованата страна К. се легитимира като

собственик с представления по делото нотариален акт.

Това възражение ответникът приел за неоснователно, като посочил, че наличието на неприключило съдебно производство за делба няма отношение към предмета на спора, тъй като касае прекратяване на съсобствеността, но не съществуването на самостоятелните обекти в сградата като размерът на делбените квоти има отношение единствено към вписването на собствениците на самостоятелни обекти в сградата. С тези съображения и като приел, че са налице материалноправните предпоставки за изменение на КKKP, началникът на СГKK-С. издал оспорената заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Т. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Към 1930г. сградата е била двуетажна, състояща се от партер с 3 дюкяна, етаж с пет стаи, кухня и др., мансарда и мазе. През 1976г. сградата с административен адрес [улица] била триетажна, със самостоятелни обекти в нея - пет апартамента и три магазина, както следва:

- на 1-ви етаж - апартамент от 22 кв.м, ъглов магазин от 47 кв.м, среден магазин от 29 кв.м и западен магазин от 29 кв.м;
- на 2-ри етаж - западен апартамент от 41 кв.м и югоизточен апартамент от 75 кв.м;
- на 3-ти етаж - апартамент от 60 кв.м и югоизточен апартамент от 56 кв.м.

Въз основа на представените документи за собственост вещото лице установява, че описаните съседи на апартамента от 22 кв.м в Нотариален акт № 28, том VII, рег. 3236, дело 1608 от 01.02.2007г. на Служба по вписванията С., представляват съседите на цялата сграда, а в Нотариален акт № 153, том CLXV, рег. 71184, дело 51867 от 15.11.2016г. на Служба по вписванията С. е записана различна само източната граница - магазин.

От представените по делото чертежи - ситуация и разпределения зимници, първи етаж и втори етаж, вещото лице установява, че първият етаж на сградата на [улица]и [улица]е бил проектиран като едно общо помещение с дюкяни, без преградни стени. Съгласно проекта, вторият етаж представлява един апартамент, състоящ се от вестибюл, дневна, гостна, две спални, кухня, баня, коридор и тоалетна.

Към момента очертанието и етажността на сградата са различни, при което следва извод, че е извършено пристрояване на сградата от северната страна /към дворното място/ и надстрояване с един етаж. Извършено е и вътрешно преустройство.

Преди оспорваното изменение сградата е била нанесена в КKKP като триетажна, с четири нива и шест самостоятелни обекти в нея, както следва:

- на етаж 0 - обект за търговска дейност с площ 105 кв.м (№ 5);
- на етаж 1 - два апартамента, западният с площ 22 кв.м (№ 1), а източният без данни за площ и собственост (№ 4);
- на етаж 2 - апартамент, заемащ целия етаж, без записани данни за площ и собственост (№ 2);
- на етаж 3 - два апартамента, западният с площ 60 кв.м (№6), а източният без данни за площ и собственост (№ 3).

Така нанесените преди изменението на КKKP обекти не отговарят на документите за собственост.

Съгласно процесното изменение – схемата на л.106 по делото, на етаж 1 се нанася апартамент с площ 22 кв.м (№ 5) от северната страна на сградата, два магазина - западен и източен без данни за площ и собственост (№ № 7 и 6); на етаж 2 се нанасят два апартамента, западният с площ 41 кв.м (№ 2), а източният с площ 75 кв.м (№ 1), на

етаж 3 се нанасят два апартамента, западният с площ 60 кв.м (№ 4), а източният без данни за площ и собственост (№ 3).

Самостоятелните обекти на 2-ри и 3-ти етаж, нанесени с оспорваното изменение, съответстват на представените документи за собственост. Нанесените самостоятелни обекти на 1-ви етаж не съответстват на документите за собственост. Същите са отразени така, както съществуват към настоящия момент - два магазина и жилище от северната страна на сградата.

Въз основа на така установеното съдът приема, че ответникът е приложил правилно материалния закон.

"Самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура" според легалната дефиниция по § 1, т.1 ДР ЗКИР, е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. Самостоятелните обекти в сграда също са обект на кадастъра /чл.23, т.3 ЗКИР/ като основни кадастрални данни за тях са идентификатор, етаж, очертание, брой нива в обекта, площ по документ, предназначение, адрес – чл.27, ал.1, т.3 ЗКИР.

Съгласно чл.2, ал.1 ЗКИР "Кадастър е съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България" и като съвкупност от такива данни следва при отразяването на обектите да е налице съответствие между тези данни - нанесените граници да съответстват на очертанията и размерите на обектите по съответните документи за собственост и действителното им състояние. Разпоредбата на чл.54, ал.1 ЗКИР предвижда възможност за изменение на одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри, когато съдържат непълноти или грешки. Отстраняването им е едно от основанията за поддържане на КKKP в актуално състояние - чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР. Според легалното определение, дадено в § 1, т.16 ДР ЗКИР, "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Това означава, че несъответствията трябва да са налице към датата на одобряване на КKKP за съответната територия.

В контекста на изложеното съдът намира за правилен извода на административния орган, че в случая е налице такова основание по отношение на исканото изменение на КKKP. От събраните по делото доказателства, включително приетото заключение на съдебно-техническа експертиза, по безспорен начин се установи, че е налице несъответствие по отношение нанесените в КК местоположение и площ на съществуващите самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 68134.408.97.1 спрямо съществуващото на място положение. Съгласно заключението на вещото лице по съдебно-техническата експертиза първоначално в КKKP сградата е била нанесена като триетажна, което съответства на действителното фактическо положение, но с четири нива и шест самостоятелни обекти в нея, както следва: на етаж 0 - обект за търговска дейност с площ 105 кв.м, на етаж 1 - два апартамента, западният с площ 22 кв.м, а източният без данни за площ и собственост, на етаж 2 - апартамент, заемащ целия етаж, без записани данни за площ и собственост, а на етаж 3 - два апартамента, западният с площ 60 кв.м, а източният без данни за площ и собственост, което не съответства както на фактическото разположение на обектите като етаж и граници, така и на документите за собственост. Съгласно тях на първия етаж се намират магазини и апартамент с площ от 22 кв.м, на втория етаж се намират два апартамента с площ съответно 41 кв.м и 75

кв.м, а на третия етаж се намират два апартамента с площ 60 кв.м и 56 кв.м, последният към момента нанесен без данни за площ и собственост, посочен в Решение от 29.07.1976г. по гр.д. № 1918/1975г. по описа на СРС като възложен в дял на държавата в лицето на РНС „В. Л.“, С. на основание чл.292 ГПК /отм./.

Безспорно се установи също така, че по отношение на магазините, разположени на първия етаж на сградата, към момента е налице неприключило съдебно производство за прекратяване на съсобствеността /Решение № 495206/26.09.2018г. по гр.д. № 40239/2016г. по описа на СРС/, както и че сградата в годините е била надстроена и пристроена. В резултат на надстрояването е обособен третият етаж, а в резултат на пристрояването апартаментът на първия етаж с площ от 22 кв.м. Кадастърът обаче, както се посочи, съгласно чл.2, ал.1 ЗКИР следва да отразява действителното фактическо положение - нанесените граници да съответстват на очертанията и размерите на обектите по съответните документи за собственост и действителното им състояние. В този смисъл заповедта е съответна на фактите по делото и относимите материалноправни разпоредби като извършените строителни намеси по сградата не са предмет на настоящото производство, нито подлежат на изследване от административния орган. Следва да се има предвид, че дали строителството на процесния обект е извършено съобразно изискването на закона е факт, който е ирелевантен в настоящия случай, тъй като бе посочено по-горе обектите на кадастъра се документират в кадастралната карта и кадастрални регистри съобразно съществуващото положение, като се отчитат материализирани на място граници и се заснемат съществуващи сгради и технически съоръжения, както и самостоятелни обекти в тях, съобразно техните очертания. Налични проекти единствено биха могли да спомогнат уточняването на границите на самостоятелните обекти.

В този смисъл е извън предмета на настоящия спор дали магазините на първия етаж са били три самостоятелни обекта или един обект с обособени три дюкяна, както се посочва в нотариалния акт от 1930г., след като към настоящия момент са налични два магазина и те се нанасят в този вид в КК с процесното изменение. Този въпрос е предмет на изследване в съдебното производство по прекратяване на собствеността чрез делба, но не е пречка за извършване на процесното изменение, тъй като окончателното решение няма да промени границите и местоположението на обектите, а ще се отрази единствено върху вписаните данни за собствеността.

По арг. от горното не е налице хипотезата по чл.54, ал.2 ЗКИР, както твърди жалбоподателката и след приключване на делбеното производство ответникът ще следва на основание чл.53, ал.1 ЗКИР да впише изменение в кадастралния регистър на недвижимите имоти относно собствеността /идеалните части на собствениците/. Този извод се подкрепя и от разпоредбата на ал.2 на чл.53 ЗКИР, съгласно която при наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същ имот в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен административен акт, по отношение на който не е налице някое от отменителните основания по чл.146 АПК. Съответно жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на жалбоподателката разноски не се следват.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2, чл.174 и чл.143, ал.1 АПК,

Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. М. М. срещу Заповед № 18-6408/12.06.2024г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С..

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: