

# РЕШЕНИЕ

№ 12074

гр. София, 16.07.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,**  
в публично заседание на 08.05.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мая Сукнарова**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **1120** 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 връзка с чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба от П. Р. Д.-Е. и С. К. Е., подадена чрез упълномощения процесуален представител адв. К. Т., срещу заповед № 18-12211/01.11.2023 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] (СГКК-С.), с която е одобрено изменението на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо сградата от 28.03.2023 г., съгласно скица-проект № 15-1425314/08.12.2022 г., състоящо се в разделяне на сграда с идентификатор 68134.2817.553.1 на сгради с идентификатори 68134.2817.553.1 и 68134.2817.553.3, съответстваща на „Търговски обект „Бърза закуска””, съгласно Акт за узаконяване № 16/03.07.2001 г., съгласно приложени документи, извършени преки геодезически измервания и проект на правоспособно лице.

С жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна като постановена при липса на предпоставките на чл.51, ал.3 от ЗКИР, при липса на изясняване на идентичността на обекта, узаконен с представения акт за узаконяване и съществуващата на място постройка, както и при съществуващ между страните материалноправен спор относно собствеността върху последната. Иска се отмяна на оспорената заповед. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – началникът на СГКК – [населено място] в представен със съпроводителното писмо, с което административната преписка е изпратена в съда писмен отговор, оспорва жалбата като неоснователна. Моли съда да я отхвърли.

Заинтересованите страни – С. И. Ц., Д. С. А., представляван в производството от своята майка и законен представител С. И. Ц. и Т. Ц. Ц., всички чрез упълномощения си процесуален представител адв. И. Й., оспорват жалбата. Намират същата за неоснователна, доколкото не е налице твърденият спор за материално право. Считат, че по направеното заявление и представените от заявителя документи административният орган правилно е допуснал исканото изменение. Молят жалбата да бъде отхвърлена.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Административното производство е било образувано по заявление с вх. № 01-557516/27.09.2022 г., подадено от Т. Ц. Ц. до СГКК – [населено място], придружено от проект за изменение на КККР на недвижимите имоти за сграда с идентификатор 68134.2817.553.1, находяща се в [населено място], район „В.“, Столична община (СО). Изменението е процедурирано по изготвена от СГКК – С. скица-проект № 15-1425314/08.12.2022 г. и се изразява в разделяне на сграда с идентификатор 68134.2817.553.1 на сгради с идентификатори 68134.2817.553.1 и 68134.2817.553.3, последната съответстваща на „Търговски обект „Бърза закуска““, съгласно Акт за узаконяване № 16/03.07.2001 г., като границите на сграда с идентификатор 68134.2817.553.1 се изменят по следния начин: преди промяната същата е с площ от 165 кв.м, с предназначение: многофамилна жилищна сграда без данни за собственост, а след промяната същата е с площ от 111 кв.м и предназначение многофамилна жилищна сграда, без данни за собственост.

Изменението е извършено въз основа на представени документи за собственост и на представен проект на правоспособно лице по ЗКИР.

За започналото производство на основание чл.26, ал.1 от АПК са уведомени заинтересованите лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР – вписаните в КРНИ носители на вещни права върху имотите, засегнати от изменението, като на същите е дадена възможност за изразяване на становища и ангажиране на доказателства по преписката. Във връзка с така предоставената възможност на 04.01.2023 г. е подадено възражение срещу процедурираното изменение на КККР от жалбоподателите в настоящото производство - П. Р. Д.-Е. и С. К. Е., с което същите твърдят, че притежават самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.2817.553.1. В южната част на поземления имот (ПИ), в който тази сграда била построена била изградена постройка, която се ползвала за жилищни нужди без да отговаря на изискванията на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Считат, че заявителката не е представила документ за собственост върху сградата, чието отделяне се иска, като страните водели дело за разпределяне на ползването на дворното място и изградената в него постройка.

За да се произнесе, началникът на СГКК – [населено място] е приел, че административното производство е за отстраняване на грешка в кадастралната карта и кадастралните регистри с правно основание чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР. Поисканото от Т. Ц. Ц. със заявление с вх. № 01-557516/27.09.2022 г. изменение на КККР началникът на

СГКК – [населено място] е приел за допустимо, а разгледано по същество – за основателно.

От събраните по преписката доказателства административният орган е установил, че в ПИ с идентификатор 68134.2817.553 има две отделни сгради – жилищна сграда и търговски обект. За търговския обект имало издадени строителни книжа, включително такива за узаконяването му. Към датата на построяване на търговския обект и узаконяването му Т. Ц. Ц. била собственик на поземления имот и строителните книжа били издадени на нейно име. Впоследствие Ц. се разпоредила с правото на собственост единствено върху земята. Органът се е позовал на чл.92 от Закона за собствеността (ЗС), за да стигне до извод, че по силата на приращение заявителката е собственик и на изградения в имота търговски обект. Така началникът на СГКК – [населено място] е приел за безспорно доказано, че е налице самостоятелна сграда, която следва да се нанесе в КККР по реда на отстраняване на непълнота или грешка. Възражението, подадено от П. Р. Д.-Е. и С. К. Е. органът е приел за неоснователно, тъй като контурите на имота, който те притежавали не се засягали от изменението. Тъй като на място съществувала отделна сграда, което обстоятелство не се оспорвало от страните, а в кадастъра се нанасяли всички съществуващи на място обекти по чл.23 от ЗКИР без значение дали са законни или не, СГКК нямала право да преценява дали са спазени законовите отстояния между сградите и дали строежът е изпълнен съгласно одобрените строителни книжа, а само да отрази съществуващата сграда. Доколкото в случая не бил представен вписан в Службата по вписванията акт за собственост на процесната постройка, административният орган е приел, че в КРНИ не следва да се вписват данни за правото на собственост върху нея. По отношение на наличието на спор за материално право началникът на СГКК е приел, че доколкото не се установяват конкуриращи се претенции за собственост между заинтересованите лица и заявителката, такъв спор не е налице.

Поради това с оспорената заповед е одобрено изменението на КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо сградата от 28.03.2023 г., съгласно скица-проект № 15-1425314/08.12.2022 г., състоящо се в разделяне на сграда с идентификатор 68134.2817.553.1 на сгради с идентификатори 68134.2817.553.1 и 68134.2817.553.3, съответстваща на „Търговски обект „Бърза закуска””, съгласно Акт за узаконяване № 16/03.07.2001 г.

Заповедта е съобщена на страните по реда на АПК.

При така установеното от фактическа страна, от правна страна съдът намира жалбата, като подадена от надлежни страни – заинтересовани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен съд и в преклузивния 14-дневен срок, за процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

След като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 от АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 от АПК, съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган - началникът на СГКК – [населено място]. Компетентността на органа произтича от чл.54, ал.4 от ЗКИР, съгласно който измененията в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота.

Спазено е изискването за форма на административния акт, съгласно чл.59, ал.2 от АПК и чл.54, ал.4 от ЗКИР - актът е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който го издава, наименованието на акта, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването му.

При издаването на акта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяната му. Административното производство е образувано по заявление на заинтересовано лице по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР с право на основание чл.51, ал.3 от ЗКИР да заявява изменение на КККР. Към заявлението са приложени необходимите документи, съгласно изискванията на ЗКИР и Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР (Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г.). За започналото административно производство на основание чл.26, ал.1 от АПК са уведомени заинтересованите лица, вписани в КРНИ като собственици на засегнатите от исканото изменение имоти с дадена възможност да изразят становища и представят доказателства. Постъпило е становище, което е разгледано и взето предвид при произнасянето.

Правилно е приложен и материалният закон.

Разпоредбата на чл.2, ал.1 от ЗКИР определя кадастъра като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, както и за правото на собственост и другите вещни права върху недвижимите имоти и техните носители. Обекти на кадастъра съгласно чл.23 от ЗКИР са поземлените имоти, сградите и съоръженията и самостоятелни обекти в сгради или технически съоръжения, като данните за тези обекти 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 (арг. чл.29 от ЗКИР, чл.38 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.). Кадастралните карти и регистри се поддържат в актуално състояние като се изменят при наличие на някое от основанията, посочени в чл.51, ал.1 от ЗКИР.

Разпоредбата на чл.54, ал.1 от 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 КККР в актуално състояние - чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР. Според легалното определение, дадено в §1, т.16 от ДР на ЗКИР, „непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Съгласно чл.54, ал.2, изр.1 от ЗКИР, когато непълнотите или грешките са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаването му по съдебен ред, като в тази хипотеза началникът на СГКК не следва да одобри, а да откаже изменението на КККР.

В случая заинтересованата страна Т. Ц. – заявила процесното изменение в КККР, по силата на сделки за дарение е прехвърлила правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.2817.553 съответно с нотариален акт № 135 от 19.07.2013 г., том I, рег.№ 6241, дело № 116 и нотариален акт № 136, том I, рег.№ 6242, дело № 117. Имотът е с адрес: [населено място],[жк], ул. „24-та" № 5 и представлява УПИ с площ от 500 кв.м, парцел 16, пл.№ 553, кв.27 по плана на [населено място],[жк]. Към момента на прехвърляне на имота в него вече са били изградени двуетажна жилищна сграда и търговски обект. Последният е изграден въз основа на издадени строителни

книжа. Освен разрешеното застрояване е изградена и пристройка към търговския обект. И търговският обект и пристройката към него са узаконени с актове за узаконяване – съответно Акт за узаконяване № 37/06.06.1996 г. и Акт за узаконяване № 16/03.07.2001 г., издадени от главния архитект на район „В.” на Столична община. Жалбоподателите са собственици на първия етаж от изградената в ПИ с идентификатор 68134.2817.553 сграда с идентификатор 68134.2817.553.1, както и на 1/6 идеална част от поземления имот по силата на нотариален акт № 167 от 17.12.2018 г., том VII, рег. № 24869, дело № 1240.

При тези данни правилно административният орган е приел, че по отношение на процесната постройка, изградена като търговски обект не съществува индикация да е налице спор за материално право. За изграденият търговски обект има издадени на Т. Ц. строителни книжа, която към момента на изграждането на обекта е собственик на поземления имот, съответно с право да строи в него. След изграждането на търговския обект и пристройката към него са издадени и актове за узаконяването им. Макар и да няма изричен акт за собственост върху постройката, не може да се възприеме тезата на жалбоподателите, че последната е обща собственост на собствениците на земята и на изградената в него жилищна сграда съобразно идеалните части от имота, които те притежават.

Подадената пред Софийски районен съд искова молба е с предмет разпределяне на правото на ползване върху дворното място и изградената пристройка към търговски обект. По предявен на основание чл.32, ал.2 от ЗС иск обаче, съдът не разрешава спор относно право на собственост върху съответния имот, а единствено постановява по най-целесъобразен начин ползването на общата вещ от всички съсобственици. Съгласно §16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., спор за материално право е налице, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица съгласно представените и събрани писмени доказателства в административното производство. В случая не е налице застъпване на граници на имоти по конкуриращи се титули за собственост. Спорното изменение не засяга по никакъв начин местоположението или контурите на имота, представляващ част от жилищната сграда с идентификатор – собственост на жалбоподателите. От друга страна, в кадастъра се нанасят всички съществуващи на място обекти по чл.23 от ЗКИР, като извън обхвата на този закон и на предвидените в него процедури остават въпросите, свързани със законността на строежите, изпълнени ли са същите в съответствие с одобрените строителни книжа, спазени ли са нормативно предвидените отстояния, както и дали съответният строеж се ползва в съответствие с предвиденото предназначение. С други думи казано, след като установи наличието на сграда, която е обект на кадастъра, административният орган следва да отрази същата в него.

Правилно в оспорения акт е посочено, че на органа е вменено задължение да следи за наличието на материалноправен спор, без обаче да може да го разреши, поради което когато пред него не се представят документи за собственост същият не вписва в КРНИ собственици на съответния имот. При установяване на съответните вещни права върху процесната постройка по съдебен ред, същите следва да се впишат в регистъра. В случая обаче към момента на подаване на заявлението за изменение на КККР от Т. Ц. не може да се приеме, че страните представят противопоставими документи за собственост върху спорния обект. Повдигнатите от жалбоподателите

въпроси относно законността и начина на ползване на обекта не касаят реалното отразяване на съществуващата сграда в кадастралната карта.

Направените от административния орган изводи за наличието на самостоятелен обект на кадастъра по смисъла на чл.23 от ЗКИР се потвърждават и от изслушаната и приета по делото съдебно-техническа експертиза, заключението по която съдът кредитира изцяло като обективно и компетентно дадено и отговарящо на всички поставени въпроси. Експертизата е изготвена на база представените по делото документи и извършен оглед на място. Според нея, оспорената заповед касае разделянето на сграда с идентификатор 68134.2817.553.1 на сгради с идентификатор 68134.2817.553.1 и 68134.2817.553.3, разположени в ПИ с идентификатор 68134.2817.553 с площ от 540 кв.м, предвиден за ниско застрояване. Сградата преди изменението е със застроена площ 165 кв.м. Същата е на два етажа и в нея има обособени два обекта. Сградата, която се отделя с изменението представлява търговски обект „Бърза закуска”, съгласно акт за узаконяване № 16/03.07.2001 г., издаден от главния архитект на район „В.” на Столична община. В този акт е отбелязано наличието на Акт за узаконяване № 37/06.06.1996 г. за търговски обект, за който са направени отклонения от строителните книжа. В скица за узаконяване на пристройка към търговския обект от 25.01.2001 г. са отразени: разрешение за строеж на лятна кухня и гараж № 226/11.05.1994 г.; разрешителен билет за жилищна сграда № 121/08.08.1963 г.; акт за узаконяване на търговски обект № 37/06.06.1996 г. Видно от писмо от „Софийски кадастър”, сградата, в която се намира обектът „пристройка към търговски обект „Бърза закуска”, находящ се в[жк], кв.27, УПИ XVI-553 е геодезически заснета преди 2001 г. и нанесена в кадастралния план на [населено място], кадастрален лист № 133 в имот с пл.№ 553.

От извършения оглед на място вещото лице е установило, че постройката, нанесена в КККР с идентификатор 68134.2817.553.3 е едноетажна, с тухлени зидове, покривът ѝ е изпълнен на три части с различни височини, отводняването ѝ е външно с улици, видими са дървени греди от покрива и дъсчена обвивка. Установено е също, че постройката е измазана отвън, като към улицата е изпълнен цокъл с каменна облицовка. По южната и западната стени са изпълнени топлоизолации. Сградата е ситуирана на уличната регулация, на 3 м от терасата към жилището на първия етаж на двуетажната сграда, на 3 м от западната граница на съседния имот и на 4,30 м от източната граница на имота. По проект застроената площ на сградата е 26,56 кв.м, а нанесената в КККР сграда с идентификатор 68134.2817.553.3 е със застроена площ от 54 кв.м и предназначение: сграда за търговия. Същата е ситуирана на южната граница на имота (към

улицата) и долепена до двуетажната жилищна сграда. Ограждащите зидове към двора били тухлени, покривът - изпълнен с видими дървени ребра, а основата – стоманобетонна.

В открито съдебно заседание вещото лице добавя, че в момента има допълнително изградено предверие пред входа на някога търговския обект, като стените и на тоалетната и към двора видимо са тухлени стени, а там където има прозорци дебелината на стената предполага, че също е изпълнена от тухла. Към момента има един вход към сградата и един вход към тоалетната от изток. При наличие на две стени към пристройката, според вещото лице, следвало да е осигурена фуга между двете сгради, ако те са самостоятелни конструкции. В конкретния случай нямало изявена фуга. Възможно било да са две самостоятелни конструкции, но дали е директно залепена пристройката към жилищната сграда вещото лице не можело да отговори, тъй като не било допуснато да направи оглед отвътре. Видимо постройката била долепена до жилищната сграда без да може да се каже дали същата ползва стената на жилищната сграда или има самостоятелна стена. Експертът уточнява, че е имало няколко етапа на строителство на въпросния обект: първо на мястото е бил поставен фургон, после е изградена пристройка, за която има строителни книжа, а в момента била реализирана постройка. Посочил е също, че в сегашния си вид постройката е изградена на различни етапи, като поради това имало разлика в нанесените в кадастралния план и в КККР с процесното изменение данни.

По действащия за релевантния период Класификатор на функционалното предназначение на сградите, узаконената през 2001 г. сграда попадала в категорията „сгради за обществено хранене“ с код 220, подкатегория „закусвалня“ с код 222, като към момента на огледа същата била затворена и нямало данни да се ползва като сграда за обществено хранене.

При така установеното правилно административният орган е обосновал извод, че в случая са налице предпоставките за заявеното изменение, поради липса на спор за материално право, който да е основание такова да не бъде извършено. Съгласно §1, т.16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., „спор за материално право" по смисъла на чл.70 и 71 е налице, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица съгласно представените и събрани писмени доказателства в административното производство. В случая в хода на административното производство са събрани данни за собствеността на имотите – предмет на изменението на КККР, които не

дават основание да се приеме наличието на конкуриращи се права върху същите тези имоти.

Всичко това води до извод, че извършеното изменение на КККР е законосъобразно, поради което подадената срещу него жалба като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, предл. последно, Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав,

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата на П. Р. Д.-Е. и С. К. Е. срещу заповед № 18-12211/01.11.2023 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място]

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

Съдия: