

# РЕШЕНИЕ

№ 4080

гр. София, 19.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 16.05.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **9811** по описа за **2022** 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).

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във връзка с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на Д. Д. Д. срещу Заповед № 188874/24.08.2022 г. на началника на СГКК – С., в частта, с която се изменя КККР чрез нанасяне на нови самостоятелни обекти в жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1, а именно самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.411.1.1 и самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.411.1.2.

В жалбата се излагат доводи за допуснати съществени процесуални нарушения, изразяващи се в това, че органът не е установил всички релевантни факти, както и да обсъди всички подадени възражения. Поддържа, че обособяването на самостоятелни обекти в жилищната сграда води до засягане правото на собственост на жалбоподателката. Изразява се несъгласие, че органът е определил като магазинни помещения процесните обекти, които с оспорваната заповед са обособени като самостоятелни. Посочва се, че процесните помещения се ползват през последните 30 – 40 г. като незаконна работилница, а целта на производството пред органа е узаконяване на работилницата.

Ответната страна - началникът на СГКК – [населено място], чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни Т. К. К. и Н. К. П. изразяват становище за неоснователна жалбата.

Административен съд София - град, след като прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Производството пред началника на СГКК – С. е образувано със заявление вх. № 01-305291/01.06.2022 г. на Т. К. К. и Н. К. П., с което се иска нанасяне на изменение в кадастралната карта и кадастралния регистър за еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1 КККР, с адрес [населено място], [улица], брой етажи – 1, застроена площ от 130 кв. м., което се изразява в нанасяне на два самостоятелни обекта – две магазинни помещения, представляващи реална част от едноетажната жилищна сграда.

Към заявлението е приложен нотариален акт № 26/13.05.2010 г., от който се установява, че Т. К. К. и Н. К. П. са собственици (при равни квоти) на следния недвижим имот: две магазинни помещения, застроени на обща площ от 41 кв. м. (всяко едно от тях на площ от 20,50 кв. м.), представляваща реална част от масивна едноетажна жилищна сграда, намираща се в УПИ VII – 411, кв. 846 по плана на [населено място], местност[жк].

Не се спори, че посочените помещения, собственост на Т. К. К. и Н. К. П., се намират в жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1 по КККР.

По преписката е приложено постановление от 25.05.2016 г. за възлагане на недвижим имот, издадено от ЧСИ Н. М. (по повод извършена публична продажба във връзка с издаден изпълнителен лист от 16.12.2014 г. и решения на СРС и СГС), от което се установява, че жалбоподателката Д. Д. Д. е собственик на два жилищна имота (северозападен с площ от 47 кв. м. и югоизточен с площ от 45 кв. м.), намиращи се в жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1 („без намиращите се в същата сграда две магазинни помещения“ – в постановлението изрично са изключени тези помещения), т. е. жалбоподателката е собственик на други помещения в сградата, а не на помещенията, които са предмет на подаденото заявление (в тази връзка с уточняваща молба на жалбоподателката не се претендира собственост върху помещенията, които са предмет на заявлението за изменение на КККР).

Към заявлението е представен проект за изменение на КККР за нанасяне на самостоятелни обекти на етаж 1 в жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1, който е приет от СГКК – [населено място], за което е издадено удостоверение, че същият отговор на изискванията на чл. 75 от Наредбата за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

От приложените геодезическо измерване и обяснителна записка към проекта се налага извод, че изменението на КККР се изразява в нанасяне на нови два самостоятелни обекта на етаж 1 в жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1, както следва: самостоятелен обект с проектен идентификатор 68134.1387.411.1.1, площ 20,50 кв. м., предназначение – за търговска дейност, брой етажи – 1 и самостоятелен обект с проектен идентификатор 68134.1387.411.1.2, площ 20,50 кв. м., предназначение – за търговска дейност, брой етажи – 1.

Посоченото се подкрепя и от приложените схема – проект и кадастрален регистър към проекта, в които ясно е указано нанасянето на двата самостоятелни обекта, които са с предназначение за търговска дейност.

Дадена е възможност на Д. Д. Д. да изрази становище по искането изменение на

КККР, която се е възползвала от това си право, тъй като имейл е подала две възражения. Поддържа, че помещенията не са магазини, а авторемонта работилница. Последвало е издаване на оспорваната Заповед № 188874/24.08.2022 г. от СГКК – С., с която се изменя КККР чрез нанасяне на нови самостоятелни обекти в жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1, както следва: самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.411.1.1, площ 20,5 кв. м. и самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.411.1.2, площ 20,5 кв. м.

Органът е приел, че се касае за непълнота и грешка в КККР, която следва се отстрани по реда на чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР. Приел, че заявителите по безспорен начин са установили собствеността върху двете магазинни помещения, които представляват самостоятелни обекти в сграда и следва да бъдат нанесени в КККР. Органът е обсъдил постъпилите възражения и ги е отхвърлил, тъй като е приел, че обстоятелство дали една сграда е незаконна не е пречка за нанасянето ѝ в кадастъра.

В съдебно заседание са представени документи, че помещения (две стаи и две мазета) в южната част на жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица], построена в УПИ XIV – 16, кв. 846 по плана на [населено място], се е ползвала като магазин за хранителни стоки. По делото липсва документ за идентичност на имота с актуалната индивидуализация на имота, но въпреки това от представените съдебни решения и нотариални актове от 1975 г., 1978 г. и 1995 г. може да се направи извод, че в процесната сграда е имало магазин. В подкрепа на това е отразеното в нотариален акт № 26/13.05.2010 г.м според което процесните обекти представляват магазинни помещения, а нотариалният акт е официален свидетелстващ документ и се ползва с обвързваща доказателства сила по отношение на констатираните факти в него.

Следва да се отбележи, че е от значение дали помещението има предназначение за търговска дейност, а не видът на търговския обект (магазин, работилница, автосервиз и т.н.). Безспорно по делото се установява, че двете помещения имат предназначение за търговска дейност, доколкото в самата жалба се посочва, че през последните 30 – 40 г. помещенията се ползват като работилница, т. е. осъществява се търговска дейност. Заинтересованите страни също поддържат обстоятелството, че помещенията се ползват с търговско предназначение.

При така установените факти, Административен съд София - град достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима за разглеждане, подадена в срока по чл. 149, ал. 1 АПК, от заинтересовано лице, чиито права са засегнати от изменението на КККР. С определение № 3248/27.03.2023 г. по адм. д. № 2639/2023 г. по описа на ВАС е дадено разяснение на настоящия състав, че жалбоподателката Д. Д. Д. има правен интерес да оспорва нанасянето в жилищната сграда на двата нови самостоятелни обекта, собственост на Т. К. К. и Н. К. П..

Следва да се отбележи, че се оспорва заповедта единствено в частта, с която са нанесени двата самонастоятелни обекта. Този извод се налага от изложеното в началото на жалбата и т. 4 от уточнителна молба от 02.02.2023 г.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

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.

Актът е издаден от компетентен административен орган, тъй като началникът на

СГКК - [населено място] е компетентен да извършва изменения в КККР – арг. чл. 54, ал. 4 ЗКИР.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви, както и разпоредителна част, позволяващи да се разберат причините за издаването на оспорения акт.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила, които да са ограничили правото на защита на оспорващата страна. В тази връзка жалбоподателката е запозната с направено искане за изменение на КККР и е дадена възможност за депозиране на възражение, което е обсъдено в оспорваната заповед.

Противно на възраженията в жалбата, съдът намира, че в производството пред органа са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за случая. В тази връзка са изискани и представени документи, установяващи собствеността на двете заявителки. Представен е одобрен проект за изменение на КККР, който посочва местоположението и параметрите на нанесените нови самостоятелни обекти в сградата.

Оспорваната заповед не противоречи на материалния закон.

Съгласно чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Легална дефиниция за „непълноти или грешки“ се съдържа в § 1, т. 16 ДР ЗКИР, според която норма това са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

Съгласно чл. 54, ал. 1 ЗКИР непълнотата или грешката се допълва или поправя от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти. Отстраняването на непълноти и грешки е едно от основанията за поддържане на КККР в актуално състояние (чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР).

От представените писмени доказателства се установява, че Т. К. К. и Н. К. П. са собственици на обектите, които са предмет на заявлението за изменение на КККР. От приложения нотариален акт № 26/13.05.2010 г. се установява, че обектите са магазинни помещения, т. е. имат самостоятелно функционално предназначение. Нотариалният акт е официален свидетелстващ документ и се ползва с обвързваща доказателства сила по отношение на констатираните факти в него (по делото липсват доказателства, които да оборват тези констатации). В тази връзка обсъжданите помещения представляват самостоятелни обекти по смисъла на § 1, т. 1 ДР ЗКИР, тъй като са обособена част от сградата и имат самостоятелно функционално предназначение.

Видно от приложения проект за изменение на КККР се налага извод, че на първия етаж на жилищната сграда с идентификатор 68134.1387.411.1 не са нанесени помещенията като самостоятелни обекти, собственост на заявителите. Именно тази непълнота и грешка в КККР следва да се допълни и поправи чрез нанасянето на двете помещения като самостоятелни обекти.

Не е налице и отрицателната предпоставка по чл. 54, ал. 2 ЗКИР, доколкото липсва спор за собственост върху двете помещения.

Несъстоятелни са възраженията, че органът е определил самостоятелните обекти като

магазинни помещения. Предназначението на самостоятелния обект е сред основните кадастрални данни по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 3 ЗКИР. От значение е предназначението на обекта и по – конкретно дали е за търговска дейност, а не видът на търговския обект - магазин, работилница и т. н. Този извод се налага от т. 4 от Приложение № 4 към Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, където са посочени видовете предназначения на самостоятелните обекти, като сред тях липсва „магазинни помещения“, но съдържа „за търговска дейност“ (код 550), както е посочено в проекта за изменение на КККР и придружаващите към него схема – проект, кадастрален регистър и геодезическо заснемане. В мотивите (без разпоредителната част) на заповедта се посочва „магазинни помещения“, но същевременно се одобрява исканото изменение по приложен от заявителите проект за изменение на КККР, според който предназначението на обектите е „за търговска дейност“. По делото е безспорно, че обектите имат предназначение „за търговска дейност“ (жалбоподателката твърди за наличието на работилница, а заинтересованите страни за магазин, като и двете твърдения са свързани с осъществяване на търговска дейност). В тази връзка съдът намира, че не е допуснато нарушение при отразяване предназначението на обектите.

Заповедта съответства и на целта на закона, според която КККР се създават и поддържат в актуално състояние с цел документиране на действителното съществуващо на място фактическо положение на имотите, сградите и самостоятелните обекти в тях.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата, поради което на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК следва да се отхвърли оспорването.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК, съдът

#### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. Д. Д. срещу Заповед № 188874/24.08.2022 г. на началника на СГКК – С., в частта, с която се изменя КККР чрез нанасяне на нови самостоятелни обекти в жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.411.1, а именно самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.411.1.1 и самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.411.1.2.

Решението е постановено при участието на заинтересованите страни Т. К. К. и Н. К. П..

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

Съдия: