

РЕШЕНИЕ

№ 4271

гр. София, 30.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 25.03.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **6766** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба на М. И. С., С. Г. С. и Е. Г. С. и трите с адреси в [населено място] срещу Заповед №18-10190/02.10.2019г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ [населено място].

С жалбата се твърди, че оспорената заповед е издадена в противоречие на материалния закон и при нарушение на административнопроизводствените правила. Сочи се, че не е налице спор за материално право, тъй като по силата на договор за доброволна делба жалбоподателките и заинтересованата страна С. С. доброволно са поделили самостоятелни обекти, находящи се на първи жилищен етаж от сградата, построена в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1937.659, като жалбоподателките получили в общ дял гарсонiera "Б", а С. - гарсонiera "А", чието обособяване е извършено с архитектурен проект - заснемане и узаконяване на изменение на първи етаж за два апартамента от 1992г. на гл.архитект на район В., Столична община /СО/ и Акт за узаконяване №33/18.06.1992г. Иска се заповедта да бъде отменена като незаконосъобразна.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от упълномощен представител. Претендира се присъждане на разноски и се прави възражение за прекомерност на юрисконсултското възнаграждение на ответника. Представени са писмени бележки. Ответникът - началникът на СГКК оспорва жалбата с писмено становище и в съдебно заседание чрез упълномощен представител. Позовава се на приетата експертиза, според заключението, на която фактическото състояние на обектите не съответства

напълно на архитектурните чертежи и на Акта за узаконяване, в частта за терасите. Предвид възраженията на заинтересованата страна намира, че е налице спор за материално право, който следва да бъде разрешен по съдебен ред. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни Н. С. С. и С. З. С. чрез упълномощен представител с писмен отговор и в съдебно заседание оспорват жалбата. Поддържа се, че въз основа на подадено възражение и допълнително представени доказателства от заинтересованите страни правилно с оспорената заповед е прието, че е налице спор за материално право. Твърди се, че във връзка с правата върху двете гарсонии е образувано гражданско дело в СРС с правно основание чл.109 от ЗС. Иска се отхвърляне на жалбата като неоснователна. Претендира се присъждане на разноски.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

На 10.06.1991г. жалбоподателките продали на С. С. 1/2 ид.ч. от първия жилищен етаж на масивна триетажна жилищна сграда, с площ от 79,60 кв.м., построен в парцел III за имот 659, кв.6 по плана на [населено място], м."Г. глава".

На 25.11.1999г. е сключен нотариално заверен договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот, съгласно който първият жилищен етаж в триетажна жилищна сграда, построена в парцел III за имот 659, кв.6 по плана на [населено място], м."Г. глава", целият с площ от 1038 кв.м., е поделен, като в дял на С. С. и Н. С. е поставена гарсонииера "А", с площ от 35,27 кв.м., състояща се от дневна-кухня, спалня и сервизни помещения и в дял на М. И. С., С. Г. С. и Е. Г. С. - гарсонииера "Б", с площ от 35,38 кв.м., състояща се от дневна-кухня, спалня и сервизни помещения, при права: 4/6 ид.ч. за М. и по 1/6 ид.ч. за С. и Е..

Със заявление от 11.03.2015г. С. С. е поискала от СГКК да извърши изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на район В., одобрена със заповед от 02.12.2010г. на изп. директор на АГКК за самостоятелни обекти с идентификатори 68134.1937.659.1.1 и 68134.1937.659.1.7. Към заявлението приложили акт за узаконяване №33/18.06.1992г. и архитектурен проект - план заснемане от 20.04.1992г.

Представен е Акт за узаконяване № 33/18.06.1992 г. на Изменение на вътрешното разпределение на 1 етаж, за два едноетажни апартамента със застроена площ 35,27 м2 и 35,38 м2 на триетажна жилищна сграда в п-л III-659, кв. 10,[жк].

На 03.08.2015г. Н. и С. С. са уведомени за започналото административно производство и им е дадена възможност да изразят становище и да представят доказателства. Двата подали на 07.08.2015г. възражение, с което представили друг план заснемане. С възражението изразили становище, че преустройството на първия етаж е извършено преди 1992г. и се изразява в следното: към гарсонииера "А" е придадена тераса с площ от 11 кв.м. от южната страна на сградата, а към гарсонииера "Б" е придадена тераса с площ около 17 кв.м. в северната част на сградата. Пояснено е, че южната тераса е изградена през 1986г. и е ползвана само от С. и Н. С. от изграждането ѝ и към момента на подаване на възражението. Представени са нотариален акт и договор за доброволна делба и план за заснемане на преустройството, с твърдението, че отразява действителното състояние на сградата от преди 1992г., както и съществуващото положение към подаване на възражението.

Със Заповед № 18-10190/02.10.2019г., на основание чл.54, ал.2 от Закон за кадастъра и

имотния регистър /ЗКИР/ началникът на СГКК е отказал изменението в КККР на район В., одобрена със заповед от 02.12.2010г. на изп. директор на АГКК за самостоятелни обекти с идентификатори 68134.1937.659.1.1 и 68134.1937.659.1.7, заявени от С. С.. Отказът е мотивиран с възражението на Н. и С. С., с което изразяват изричното си несъгласие и представените от тях документи въз основа на които и предвид представените документи от заявителя е констатирано че за самостоятелни обекти с идентификатори 68134.1937.659.1.1 и 68134.1937.659.1.7 са представени противоречиви одобрени архитектурни чертежи, което е индиция за спор за материално право, което може да се реши единствено от граждански съд.

Заповедта е съобщена на жалбоподателката С. С. на 03.10.2019г., а на М. и Е. С. на 09.10.2019г. Жалбата е подадена на 15.10.2019г.

За установяване на обстоятелствата по делото съдът прие заключението на изпълнената съдебно техническа експертиза от вещото лице арх. Д. В.. При направения оглед на място вещото лице е установило, че на първия жилищен етаж на многофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 68134.1937.659 са разположени: стълба с входна площадка, стълбище, свързващо всички нива на сградата, апартамент на югозапад, състоящ се от входно преддверие, дневна-кухня, спалня и баня-тоалетна. Дневната е с излаз към тераса на юг и през нея – към двора и апартамент на североизток, състоящ се от входно преддверие, дневна-кухня, спалня и баня-тоалетна. Дневната е с излаз към тераса на североизток. Терасата на североизток е достъпна само от този апартамент. Спалнята е с излаз към терасата на юг и през нея – към двора. Съпоставяйки установеното фактическо положение с данните в договора за делба вещото лице е приело, че на място - първи жилищен етаж има два самостоятелни обекта – апартамент на югозапад и апартамент на североизток, описани в Договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот от 25.11.1999г. съответно като гарсонiera „А“, собственост на С. З. С. и Н. С. С., и гарсонiera „Б“, собственост на М. И. С., С. Г. С. и Е. Г. С..

Съгласно заключението двата самостоятелни обекта на етаж 1 не отговарят по площ и граници на обектите гарсонiera „А“ и гарсонiera „Б“, описани в р. II, т. 1 и т. 2 от Договор за доброволна делба от 26.11.1999 г.; архитектурен проект Заснемане за узаконяване на изменение на I-ви етаж за два апартамента от 17.06.1992г. на гл. архитект на СО-район В. и Акт за узаконяване № 33/18.06.1992г. Според експерта причините са промени по време на строителството на основната сграда, неотразени в проектната документация и некоректно изготвен проект Заснемане за узаконяване, който не е отразил реалното изпълнение на строителството. Така в документ за собственост на двете жилища - Договор за доброволна делба, площите не съответстват на съществуващите обекти както по действащите към 1992г. норми, така и към сега действащите.

Вещото лице е посочило, че след проверка на място в архива на район В. не са установени други строителни книжа, одобрени след Разрешение за строеж № 256/19.12.1985г. за триетажна трифамилна сграда в п-л III-659, кв. 6,[жк], [улица]; архитектурен проект Заснемане за узаконяване на изменение на I етаж за два апартамента от 17.06.1992г. на гл. архитект на СО-район В. и Акт за узаконяване № 33/18.06.1992г.

От заключението се установява, че първоначалният проект за триетажна трифамилна сграда, одобрен на 19.12.1985 г. предвижда на първи жилищен етаж да се разположи само едно жилище с един балкон на запад, и две големи тераси – на североизток и на

юг, които да обслужват това жилище и от южната да се излиза в градината. Терасите са съответно: североизточната на проектни 1,15м (7ст.х16,5см.) от нивото на терена и южната на проектни 0,45м (3ст.х15см.) Те не са включени в площта на жилището, нито в застроената площ на сградата, тъй като височината и на двете е по-малко от 1,20м от средното ниво на прилежащия терен. При реализацията сградата нивото на първи жилищен етаж е повдигнато. Височините и на двете тераси вече са над 1,20м. от средното ниво на прилежащия терен. Последващият проект Заснемане за узаконяване на изменение на I-ви етаж за два апартамента, одобрен на 17.06.1992г. от гл.архитект на район В. СО, е изготвен на базата на последно одобрения основен проект и не засяга терасите и балкона на първи етаж, а само вътрешното разпределение на жилището и трансформацията му в две самостоятелни жилищни единици. Този проект не отразява изпълненото на място строителство. Двете тераси се различават по площ, форма и височина над терена от заснетите в проекта. От огледа е видно също, че малкият балкон на запад (обща част според одобрения проект от 1985г.) е придаден към санитарния възел на югозападния апартамент (Гарсоньера „А“), което също не отговаря на заснемането. Така квадратурата на жилището по проект и документ за собственост не съответства на тази по реализация.

Жалбоподателите оспориха експертизата на вещото лице Д. В. в частта, касаеща направените измервания на място и изводите за несъответствия между площта и съседите и одобрените архитектурни проекти. По тяхно искане съдът допусна и при повторна експертиза, изпълнена от вещото лице Р. К. - геодезист.

Вещото лице Р.К. поддържа заключение, според което: Актът за узаконяване от 18.06.1992г. кореспондира с приложения проект Заснемане за узаконяване на изменение на I етаж за два апартамента от 17.06.1992г., като проектът е изпълнен с малки отклонения по терасите. При направения оглед на място експертът е установил следното разпределение на площите на първия жилищен етаж на многофамилната жилищна сграда в ПИ 68134.1937.659: Стълбище с входна площадка, свързващо всички нива на сградата. По проект на нивото на първия етаж има общ балкон с вход откъм стълбището, а към момента на огледа този балкон е приобщен към апартамент А (СОС 7); Апартамент А в югозападната част на сградата се състои от входно преддверие, дневна с кухня, спалня и баня с тоалетна. Дневната е с излаз към тераса на юг и през нея – към двора; Апартамент Б, заемащ източната част на сградата между северната и южната фасади. Състои се от входно преддверие, дневна с кухня, спалня и баня с тоалетна. Спалнята е с излаз към терасата на юг и през нея – към двора; Тераса пред южната фасада на сградата със стълбище към терена, като тераса осигурява достъп и на двата апартамента към южната част на дворното място. Тази тераса не е нанесена като част от контура на сграда 68134.1937.659.1 в кадастралната карта. Южната тераса не е изпълнена в пълния ѝ размер по проект – ширината ѝ на юг е до 230 см. С проекта е било предвидено терасата да бъде по-широка, с което да навлиза по-навътре (на юг) в двора. Основният наклон на терена е на север – североизток и проектната тераса, навлизайки на юг в парцела, би била с по-малка височина по границите си. Към датата на огледа височината на терасата в западния ѝ край при фасадата на сградата е в размер на 104 см. Височината на терасата при стълбището към двора е в размер на 121 см. Височината на терасата в югоизточния ѝ ъгъл е в размер на 129 см. Под терасата до фасадата на сградата е монтирана ниска метална врата, прага на която е на по-ниско ниво от околния терен. Височината на терасата в североизточния ѝ край при фасадата на сградата до продължението на

наклона на околния терен е около 137 см.

Заклучението е: отразените в кадастралната карта граници на СОС 68134.1937.659.1.1 и СОС 68134.1937.659.1.7 се различават спрямо установените на място. Южната приземна тераса не е нанесена в КК като застроена площ.

Страните не оспориха заключението на вещото лице К.. Съдът кредитира всички доказателства по делото, включително и двете заключения на вещите лица, като изчерпателни и обосновани. Заключенията на вещите лица не се различават по отношение на установените факти и направените изводи.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от адресати на акта и в законоустановения срок.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Оспореният акт е издаден от компетентен орган /чл.54, ал.4 от ЗКИР/. Спазена е писмената форма. Посочено е правното основание, изложени са кратки мотиви. Спазени са административно-производствените правила.

Не се спори между страните, че кадастралната карта и кадастралните регистри на район В. са одобрени със заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на изп. директор на АГКК. Съгласно чл.54, ал.1 и ал.2 от 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. Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. В тази хипотезата началникът на службата по геодезия, картография и кадастър, следва да откаже да изменени кадастралната карта и регистри съгласно чл.70, ал.4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредбата/. Допускането на непълнота и грешка в КККР е свързана със спор за материално право по смисъла на §1, т.16 от ДР на Наредбата, 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.

Съгласно §2, ал.1 от ДР на Наредба № 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба № 7/ застроена площ на самостоятелни обекти в сградите (жилища, магазини, ателиета, кабинети, офиси и др.) е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на външните ограждащи стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към общите помещения в сградата. Към застроената площ на обекта (жилище и др.) се прибавя цялата площ на лоджиите и балконите, измерена по външните им конструктивни очертания. В случая терасата пред южната фасада на сградата със стълбище към терена не е нанесена като част от контура на сграда 68134.1937.659.1 в кадастралната карта.

В хода на административното производство претенции към терасата от южната страна са предявили както жалбоподателите, така и заинтересованите страни. Видно от съдържанието на договора за делба терасите на първия етаж не са описани в документа, респ. не е посочено в чии дял са поставени. Предвид подаденото пред

административния орган възражение от заинтересованите страни, неуредането на правата на страните в договора за делба по отношение на терасите, разминаването между строителните книжа и действителното положение и липсата на разрешаване на спора по съдебен ред правилно ответникът е приел, че е налице спор за материално право.

Тъй като при реализация на сградата нивото на първия жилищен етаж е повдигнато, височините и на двете тераси е над 1,20м. от средното ниво на прилежащия терен, променени са размерите и контура на двете тераси, и те са извън застроенния обем на сградата, двата самостоятелни обекта на първия етаж не отговарят по площ и граници на обектите гарсоньера „А“ и гарсоньера „Б“, описани в договора за доброволна делба от 26.11.1999г.; архитектурен проект Заснемане за узаконяване на изменение на I-ви етаж за два апартамента от 17.06.1992г. на гл. архитект на СО-район В. и Акт за узаконяване № 33/18.06.1992г. Освен това в договора за доброволна делба, площите не съответстват на съществуващите обекти както по действащите към 1992г. норми, така и към сега действащите.

Предвид изложеното оспореният акт като издаден от компетентен орган, при спазване на административнопроизводствените правила и в съответствие с материалния закон е законосъобразен. Жалбата е неоснователна.

При този изход на делото основателни са претенциите за присъждане на разноски на ответника и на заинтересованата страна С. С.. На основание чл.143, ал.3 от АПК и предвид възражението за прекомерност, жалбоподателите следва да заплатят на ответника сумата 100,00 лв. разноски за юрисконсултско възнаграждение. Заинтересованата страна С. С. е представил доказателства за платен адвокатски хонорар в размер на 700,00 лв. Възражение за прекомерност не е направено, поради което жалбоподателите следва да заплатят сумата 700,00 лв. на С. С. за разноски по делото.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. И. С., С. Г. С. и Е. Г. С. и трите с адреси в [населено място] срещу Заповед №18-10190/02.10.2019г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място].

ОСЪЖДА М. И. С., ЕГН [ЕГН], С. Г. С., ЕГН [ЕГН] и Е. Г. С., ЕГН [ЕГН] и трите с адреси в [населено място] да заплатят на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място] сумата 100,00 лв. разноски по делото.

ОСЪЖДА М. И. С., ЕГН [ЕГН], С. Г. С., ЕГН [ЕГН] и Е. Г. С., ЕГН [ЕГН] и трите с адреси в [населено място] да заплатят на С. З. С. сумата 700,00 лв. разноси по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14 дневен срок от съобщението.

СЪДИЯ: