

РЕШЕНИЕ

№ 3159

гр. София, 22.06.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 09.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **13635** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

С писмо изх. № 20-73825/28.10.2019 г., началник СГКК уведомява [фирма] за извършено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри, по повод извършена служебна проверка и сигнал, като изменението се състои в заличаване на имот с идентификатор 68134.1940.722.1.10. Административния орган е провел производство по реда на чл. 53а от ЗКИР, а като е преценил, че имота с посочения идентификатор не е СОС, а обща част от жилищната сграда с административен адрес кв. Б., [улица].

От това писмо е останал недоволен [фирма], като в срок го оспорва с оплакване за незаконосъобразност и иска отмяната му. Жалбоподателят твърди, че през 2007 г. е придобил правото на строеж върху имот, УПИ Х-170А, 170Б, кв. 31 по плана на С., м. „Б.“. По споразумение с учредителите, последните са придобили право на собственост върху посочени в акт за УПС недвижими имоти, а останалата част от строежа – сградата, е останала в разпореждане на жалбоподателя, според р. IV от н.а. вп. № 90, т. LXLVII, д. 26029 от 12.07.2007 г. на Сл.Вп. при АВп. Сградата е въведена в експлоатация с разрешение за ползване от 04.05.2010 г. Жалбоподателят твърди, че при трансформация на правото на строеж в право на собственост върху частта от сградата с идентификатор 68134.1940.722.1, СО в сградата, които не са били прехвърлени на трети лица са останали в негова собственост. Тъй като заличеният обект с идентификатор 68134.1940.722.1.10 архитектурно и функционално е обособен като самостоятелен обект на собственост, жалбоподателят го е нанесъл в кадастралната схема на сградата като СОС с отделен идентификатор и този обект е

вписан в КРНИ. Не е спорно обстоятелство, че нанасянето на обекта в схемата на самостоятелни обекти за имот с идентификатор 68134.1940.722.1 е извършено при нанасяне/заснемането на сградата през 2010 г. Оспорваното писмо, както и обективизираните действия в него на административния орган, според жалбоподателят не са съобразени с правата му на собственик върху частта от сградата, така както е договорено през 2007 г., а на самостоятелно основание обект с този идентификатор съществува от 2010 г., нанесен като самостоятелен такъв; имот с идентификатор 68134.1940.722.1.10 бил самостоятелно обособено помещение от две части – помещение за охрана и санитарен възел, като самата обособимост е такава, че двете помещения са съставни части на общ обект. Свързаността на двете обособени по арх. проект помещения изключва предназначението им като помещение за общо ползване на собствениците на СО в сградата. Административният орган не е ценил факта, че собствеността на жалбоподателя не се спори с противопоставим титул на собственост, а да се приеме, че е налице обща част от сградата, единствено на твърдения, без да се изследва функционалната обособеност на обекта е в нарушение правото на собственост на жалбоподателя. Прави се оплакване и за допуснато СПН, като административният орган не е спазил правилата по чл. 26, ал. 1 от АПК. Искането е за отмяна на оспорваното писмо, обективизиращо действия по заличаване на имот с идентификатор 68134.1940.722.1.10 и присъждане на разноски.

Ответникът не взема становище по същество, а в съпроводително писмо оспорва жалбата, като прави възражение при условие на евентуалност, че претендираните разноски са прекомерно завишени.

Съдът като взе предвид становищата на страните и доказателствата по делото прие следното.

Жалбата е процесуално допустима, подадена при надлежно упражнено право на оспорване, от активно легитимирано лице, имащо правен интерес от оспорването чиито права и законни интереси са засегнати от акта в оспорената му част.

Оспореният акт, представляващ нанесеното изменение/заличаване в кадастралната карта и кадастралния регистър на СО е издаден от компетентен орган, доколкото за извършеното не е необходимо издаването на заповед, съдът приема, че е в съответна форма, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довели и до неправилно приложение на материалния закон. Общата приложимост на процедурата по чл. 26 от АПК в производствата по чл. 53а от ЗКИР е изключена, поради което в тази част жалбата е неоснователна. След изм. в ЗКИР с ДВ, бр. 49/2014 г. в чл. 53 е уредено специално производство по изменение на КРНИ. Съдържанието на КР е определено в чл. 30, ал. 2 ЗКИР и в него са включени данните за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си, както и данните за носителите на другите вещни права върху имота. Макар и тези данни да имат информационно-оповестително действие, да нямат доказателствено значение и да не са източник за установяване на правото на собственост и на ограничени вещни права, те се набират с цел идентификацията на обектите на кадастъра. Предвидено е изменението в КР да се извърши при възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване /чл. 53, ал. 1, т. 1 ЗКИР/ без издаване на заповед /чл. 53а, ал. 1 ЗКИР/. Това е дейност на администрацията по поддържане на КР в актуално състояние по инициатива на заинтересованите лица. По правния си характер изменението в КР представлява изразено с действие /когато се записват данни/ или бездействие /когато не се записват данни или не се заличават

записани данни/ волеизявление на административен орган, с което непосредствено се засягат права и законни интереси на отделни граждани или организации, което по легалното определение на чл. 21, ал. 1 АПК е индивидуален административен акт.

Жалбата е основателна.

Безспорно е, че след одобрението на КККР със заповед № РД-18-68/2010 г. на изп. директор на АГКК не е следвало изменение на КККР. Безспорно е, че сградата и ПИ са нанесени в КККР с отделни идентификатори. По искане на жалбоподателя, е нанесен като СО - имот с идентификатор 68134.1940.722.1.10, което е установимо от приложената схема № 15-418834-29.08.2017 г., издадена от СГКК, а в КРНИ е записан на [фирма].

Редът по чл. 53а от ЗКИР не изисква издаване на заповед, но се издава акт, с който се засягат права и интереси на заинтересовани лица. Актът следва да отговаря на изискванията за форма, което налага да се изложат мотиви за крайния резултат, приет от издателя на акта. За да заличи процесния СО с идентификатор 68134.1940.722.1.10, административният орган приема, че той не е с характеристиките на СОС, така както са изискванията на § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР. В оспорваното писмо, ответникът сочи, че това е обща част, а съобразено с чл. 26, ал. 1 от ЗКИР не е обект на кадастъра. Съдът не приема, че оспорваното писмо е издържано в мотивната част.

„Самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура“ е обособена част от сградата или съоръжението, 1. която е обект на собственост и 2. има самостоятелно функционално предназначение. Т.е., за да е налице „самостоятелен обект в сграда“ по смисъла на цитираната легална дефиниция, е необходимо кумулативното наличие на следните предпоставки - обособената част от сградата да е самостоятелен обект на собственост и да има самостоятелно функционално предназначение. Жалбоподателят не се легитимира с изричен акт за собственост именно на обособен по инвестиционните проекти обект – помещение за охрана и тоалетна, няма и друг акт или споразумение, с което да се доказва правото на собственост върху индивидуализирани имоти, намиращи се в жилищната сграда, с доказано от жалбоподателя право на собственост. Нотариалният акт, установяващ и удостоверяващ УПС през 2007 г. няма необходимото описателно и идентифициращо обекта на собственост означаване, именно като самостоятелен обект в сградата. При тълкуване на условията на сделката, изповядана с нот. акт от 2007 г. е недвусмислено, че жалбоподателя, като приобретател на правото на строеж върху УПИ Х-170а, 170б, кв. 31 по прана на м. „Б.“, идентичен с имот с идентификатор 68134.1940.722 е придобил това право за строеж на сграда от сутерен, приземен етаж, два жилищни етажа и подпокривно пространство, съгласно одобрен архитектурен проект. Изключение от общия стротелен обем са обекти, върху които учредителите на правото на строеж са придобили СО. Сградата е с разрешение за ползване от 04.05.2010 г. С оглед неспоримото право на собственост, уговорено през 2007 г., реализирано към 2010 г., се споделят оплакванията на жалбоподателя, че става собственик по договора с учредителите на право на строеж на сградата/постройката, извън това което те са получили по тази сделка. Следва извод, че собствеността на спорния обект е установима.

Спорният въпрос в административното производство е как административният орган е приел, че обект с идентификатор 68134.1940.722.1.10 е обща част на сградата.

Въпросът е в техническо определяне на заличения обект като обща част от сградата и оттам да е приложима разпоредбата на чл. 26 от ЗКИР. Съдът се съобразява с това

как е отразен обекта по архитектурен проект. На приложения архитектурен проект на приземния етаж от сградата и като констатация на СТЕ функционално свързаните два обекта – помещение + тоалетна, с обща площ от около 10 кв.м. са нанесени, без означението им като отделни самостоятелни обект. Вещото лице твърди, че като обособеност, местоположение и нанасяне в арх. проект тези обособени в един обекти на проекта са относими към обща част от сградата, доколкото могат да са обслужване на цялата сграда. Без значение за административното производство е някой да оспорва правото на собственост на жалбоподателя, както е било договорено и изпълнено през 2007 г. с УПС от бившите собственици на УПИ Х-170А, 170Б, кв. 31 по плана на С., м. „Б.“. Съдът съобразява и заключението на вещото лице по приетата СТЕ, което е безспорно, че заличеният СОС 68134.1940.722.1.10, съгласно одобрения проект е съставен от помещение „охрана“ и функционално свързано с него помещение „тоалетна“, които в своята съвкупност в чертежа, л. 16 от делото, са обозначени като част от инвестиционния проект. Съдът приема като относимо към спора становището на вещото лице, че предвид обособеността на двете помещения „охрана и тоалетна“, те биха могли да се ползват като самостоятелен обект, като достъпът до тях се осъществява през предверие, безспорна обща част на сградата, през една входна за двете помещения врата от фойейто. Административният орган приема, че заличения СОС служи за общо ползване, противно на документално твърдяното право на собственост на жалбоподателя, така както е било отразено в КРНИ. В този смисъл е и заключението на СТЕ, съобразно нанасянето в архитектурния проект. Възможна е хипотеза, при която това общо помещение да бъде и самостоятелен обект в сградата, същият да разполага със самостоятелен идентификатор и да отговаря на изискванията за „обект“, според легалните определения на § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ, § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР и § 1, т. 1 от ДР на ЗУЕС, какъвто е настоящият случай. Архитектурно, според заключението на вещото лице двете помещения са посочени като отделни, но в случая, при доказаната свързаност – достъп до тоалетната има единствено през т.нар. помещение за охрана. Следва извод, че свързаните функционално помещения, архитектурно са и могат по предназначение да са самостоятелен обект. По предназначение това е самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, като част от постройката. Съгласно обективните характеристики на този обект и съставните му части от които е образуван, по заключението на СТЕ, той може да е предмет заснемане като обект на кадастъра по чл. 23, т. 3 от ЗКИР. Право на собственост може да съществува само върху застроен обект, който съставлява самостоятелен обект на вещни права, съгласно действалите към момента на построяването или обособяването му или понастоящем строителни правила и нормативи. В архитектурния проект тези свързани помещения, са отразени с преградни стени както отразява и вещото лице в заключението си. Двете помещения, които обособяват заличения обект на собственост притежават разделителни стени, които да ги идентифицират по площ, граници, самостоятелно функционално предназначение, което не ги изключва от такова за общо ползване. В съществуващата КК и КР е извършено нанасяне, като обекта отговаря на изискванията на чл. 27 от ЗКИР.

Следвайки изложеното съдът намира, че оспорваното писмо, обективиращо действия по заличаване на СОС с идентификатор 68134.1940.722.1.10 е незаконосъобразен административен акт.

Решаващо в случая е допуснатото съществено процесуално нарушение, че липсва

обосновка на административния акт. Очевидно органът се позовал на заявление на трети лица и безмотивно сочи, че „нанесеното помещение за охрана“ е обща част на сградата. Нито в КК, нито в КР СО с идентификатор 68134.1940.722.1.10 е обозначаван като „помещение за охрана“, а като „друг вид самостоятелен обект в сграда“, по приложена и издадена от СГКК схема № 15-418834-29.08.2017 г. Как е стигнал до този извод административния орган не е установимо.

За съда се налага извод, за допуснато нарушение по чл. 35 от АПК – издаден без са изяснени фактите и обстоятелствата от значение за случая. Посоченото от административния орган не изпълва изискването на чл.59, ал.1 т.4 от АПК за излагане на фактически основания за издаване на акта. Писмото-уведомление не съдържа необходимите реквизити, от които да може да бъде извлечено пълното предметно съдържание.

Непосочването на фактическите основания за издаване на административния акт е особено съществено формално и процесуално нарушение, защото пречат както защитата на негативно засегнатите от него лица, така и извършването на съдебен контрол законосъобразността на този акт.

Изложеното налага отмяна на писмо изх. № 20-73825/28.10.2019 г., началник СГКК, с което [фирма] е уведомено, че се заличава обект с идентификатор 68134.1940.722.1.10. На основание чл. 143, ал. 1 от АПК в полза на оспорващия се присъждат разноски. В съпроводителното административната преписка писмо е направено възражение за прекомерност на разноските, с което съдът се съобразява, а разноските за адв. възнаграждение се редуцират до 600 лева, в какъвто размер се присъждат, наред с разноските за ДТ – 50 лева и за СТЕ – 470 лева.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ

ОТМЕНЯ по жалба на [фирма] писмо изх. № 20-73825/28.10.2019 г., началник СГКК.
ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър да заплати на [фирма], ЕИК[ЕИК] сумата 1120 /хиляда сто и двадесет/ лева, разноски.

Решението може да се обжалва пред ВАС в 14-дневен срок от съобщението.

Съдия