

# РЕШЕНИЕ

№ 4205

гр. София, 26.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 22.05.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **11440** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК), вр. чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на М. Т. Г., чрез пълномощника й-адв.Р. П.-САК, срещу Заповед №18-4495 от 03.05.2022 година, издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-гр.С., с която на основание чл.51, ал. 1, т. 2, ал.2 и ал.7, вр. чл.23, т.2 ЗКИР е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри (КК и КР) на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, [община], одобрени със Заповед № РД-18-4 / 09.03.2016 г. на изп. директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, съгласно скица - проект № 15-506097 /14.05.2021 г., състоящо се в нанасяне на сграда с проектен идентификатор 68134.609.609.7, по проект на правоспособно лице, измервания на място и приложени документи за собственост.

Наведеното основание за оспорване е за противоречие с материалноправните норми-чл.146, т.4 АПК. Осъществяването му е аргументирано с доводи, че нанесеният обект не е съществувал към момента на одобряване на действащата КК, изграден е незаконно и не представлява самостоятелен обект.

С писмения отговор по жалбата, ответникът оспорва основателността на жалбата като преповтаря изложените в акта фактически и правни съображения за издаването му. При условията на евентуалност, ако съдът намери жалбата за основателна, прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателката адвокатско

възнаграждение.

В съдебно заседание пред АССГ, жалбоподателката лично и чрез пълномощника си-адв.П. моли за уважаването на жалбата и за присъждането на направените за съдебното производство разноски. Депозира писмени бележки, в които аргументира основателността на жалбата.

Ответникът не се представлява в съдебно заседание.

Заинтересованата страна (ЗС) Д. Т. Г. с писмения отговор по жалбата и в съдебно заседание- лично и чрез пълномощника си-адв.Х. оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, както и за присъждането на разноските за съдебното производство. Съображения за неоснователност на жалбата излага в депозираните по делото писмени бележки.

ЗС Г. Д. Т. заявява в с.з., че знае за какво се води делото, но няма становище-няма претенции нито към жалбоподателката, нито към ЗС Д. Г..

Административен съд София- град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, и служебно на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима-налице са условията, съотв. липсват пречките, свързани със съществуването и упражняването на субективното публично право на оспорване по чл.159 АПК. Жалбата е подадена срещу акт, който може да бъде съдебно оспорен-чл.54, ал.6 ЗКИР и от страна, легитимирана да го направи в качеството на носител на вещно право върху недвижимия имот-§ 1, т.13 ДР ЗКИР. Спазен е и преклузивният 14-дневен срок по чл.149, ал.1 АПК, вр.чл.54, ал.6 ЗКИР-заповедта е съобщена на жалбоподателката на 16.06.2022 година (л.22 и л.45 по делото), а жалбата срещу нея е подадена чрез ответника на 27.06.22 година (л.6 по делото).

Разгледана по същество жалбата е основателна, по следните съображения:

Заповедта е издадена от компетентен орган спрямо упражненото с нея правомощие по чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР-началника на СГКК-С.. Компетентността на органа произтича от чл.54 ал.4 ЗКИР, съгл. 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 адм.акт-59, ал.2 АПК и чл.54, ал.4 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. За част от мотивите на органа, съответно на задължителната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта.

Заповедта е издадена обаче при неправилно установени по случая факти, довело противоречие с материалноправните норми, с което са осъществени отменителните основания по чл.146, т.3 и т.4 АПК, по следните съображения:

С Договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен в писмена форма на 03.12.1996 (л. 111 от делото), Т. Ц. Г. продава на Д. Т. Г. склад за градински инвентар, представляващ допълващо застрояване, с площ 16 кв.м., долепен в източната част на жилищна сграда, като последната е изградена в западната част от дворното място, находящо се в [населено място], кв. Л., [улица]. Поради неспазване на изискуемата

форма за действителност-нот акт, съгл. чл.18 от Закона за задълженията и договорите, договорът не легитимира ЗС Д. Т. Г. като собственик на обекта описан в договора.

С Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 171, том LLLLLL, дело 49516 от 29.12.1997 г. на нотариус при НС към СРС (л. 31), Т. Ц. Г. и съпругата му Стоя Г. Г. даряват на дъщеря си М. Т. Г. (жалбоподателя в съд.производство) и сина си Д. Т. Г. (ЗС в съдебното производство) първия етаж от жилищната сграда, състоящ се от две стаи хол, кухня, баня-тоалетна и тоалетна със застроена площ около 72 кв.м , заедно с мазе, разположено под половината сграда, заедно с 317.16/634.32 ид. ч. от дворното място, в което е построена сградата.

С Договор от 21.12.2001 г. жалбоподателката М. Т. Г. и ЗС Д. Т. Г. са разпределили ползуването на дарения от родителите им съсобствения недвижим имот (л. 32), както следва: М. Т. Г. да ползва хол, кухня, баня-тоалетна. антре, стълбище, тераса от първия жилищен етаж на сградата; Д. Т. Г. да ползва североизточната стая и югоизточната стая от първия етаж на жилищната сграда, като изгради самостоятелен вход към описаните стаи по одобрен проект, заедно с построеното преди 1958 г. в североизточния край на имота стопанско помещение с площ около 25 кв. м . Този договор няма вещноправно действие и не прекратява съсобствеността върху първия жилищен етаж на сградата между М. Г. и Д. Г..

Със саморъчно завещание от 31.08.2020 г., обявено на 01.04.2021 г. (л. 118), Т. Ц. Г. завещава на сина си Д. Т. Г. цялото си недвижимо имущество, което притежава. От представения препис-извлечение от акт за смърт (л. 53) се установява, че Т. Ц. Г. е починал на 21.03.21 година.

От представените в административното производство три броя писмени декларации с нотариално удостоверени подписи на 24.02.21 г. ( които, макар и да инкорпорират свид.показания, са годно доказателствено средство в съд.производство- арг. от чл.171, ал.1, вр.чл.43 АПК; л.115-л.177), събраните в съдебното производство гласни доказателства чрез разпит на 4-ма свидетели (двама на жалбоподателката и двама на ответника) и приетото по делото неоспорено заключение на вещото лице (ВЛ), съдът кредитира свидетелските показания в съд.производство и заключението на вещото лице. Свидетелските показания макар и в известна степен противоречиви, позволяват да се направи недвусмислен извод за времето на изграждането на процесния обект в сегашния му вид и параметри. Представените в административното производство три броя писмени декларации пък позволяват да се направят изводи за предназначението на процесния обект в първоначалния му вид.

Въз основа на св. показания и заключението на ВЛ съдът приема за установено, че сграда с проектен идентификатор 68134.609.609.7, в сегашния си вид, съществува от 2017 г. насам и е изградена на мястото на стар навес, (вероятно описаният в писмения договор от 03.12.1996 г., бел. на съдията). В кадастралния план за местността, действал до одобряването на кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР), не е била нанесена сграда с проектен идентификатор 68134.609.609.7. В кадастралния план е била нанесена граничещата с нея жилищна сграда, която към този момент е представлявала едноетажна жилищна сграда с площ 76 кв.м. В одобрените КК и КР със Заповед РД-18-4/09.03.2016 г. жилищната сграда е нанесена с идентификатор 68134.609.609.1, със застроена площ 85 кв.м, на три етажа, на всеки от които е нанесен по един самостоятелен обект.

Сграда с проектен идентификатор 68134.609.609.7 не е нанасяна в кадастралния план и в одобрената кадастрална карта, нито като самостоятелен обект, нито като част от

границещата с нея жилищна постройка.

При извършения на място оглед ВЛ е установило, че сграда с проектен идентификатор 68134.609.609.7 представлява пристройка към жилищната сграда - стълбище и стълбищна площадка, от която се осигурява достъп от дворното място до североизточната и югоизточната стая от първия етаж на жилищната сградата.

Прозорецът на югоизточната стая, който е бил на източната фасада на жилищната сграда е закрит от пристройката-засидан е и направен отвор за врата. За достъп от стълбищната площадка към североизточната стая има поставена врата. В изграденото помещение към момента на огледа няма санитарен възел.

При тези данни вещото лице е категорично, че процесният обект с проектен идентификатор 68134.609.609.7 не представлява самостоятелен обект, предвид предназначението му - да осигурява достъп от дворното място до две от стаите на първия етаж на жилищната сграда. Обектът представлява пристройка към съществуващата жилищна сграда.

Така направеният от вещото лице извод съответства на легалната дефиниция за самостоятелен обект, дадена в § 1 ДР на ЗКИР, а именно "самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура" е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. Съответства и на § 1, т. 16 ДР на ЗКИР, съгл. който по смисъла на този закон, „сграда“ или „постройка“ е самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване по Закона за устройство на територията, трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение съгласно класификатора, определен с наредбата по чл. 31.

В Приложение № 4 Класификатор за предназначение на сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях към чл. 16, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, изд. на основание законовата делегация на чл.31 ЗКИР, видовете сгради са разделени на три групи, както следва: сгради за постоянно и временно обитаване; обществени сгради; производствени, складови и инфраструктурни сгради. Процесният обект с одобреното изменение се нанася като сграда с идентификатор 68134,609.609.7, с предназначение - „складова база, склад“ и е от третата група - производствени, складови и инфраструктурни сгради. Това предназначение обаче, обратно на приетото в административното производство, не съответства както на данните от представените три броя декларации от 24.02.2021 г., така и на действителното състояние, установено от ВЛ при огледа на място. При извършения оглед ВЛ е установило, че процесният обект не представлява отделна сграда със самостоятелно функционално предназначение, а пристройка към жилищната сграда, част от контура на сградата.

От показанията и на 4-та разпитани по делото свидетели категорично се установява, се процесният обект не съществува в сегашния си вид от 1986 година. Предвид факта, че пристройката закрива прозорците на стаите, разположени на първия жилищен етаж, не би могло да се приеме че пристройката е ремонтиран навес или склад, поради което според ВЛ е новоизградена.

Неправилно установеното фактическо положение е довело и до неправилно приложение на материалния закон. Установеното по делото действително фактическо положение обуславя две самостоятелни основания за постановяване на отказ по

заявлението на ЗС Д. Г., а именно липса на непълнота и грешка и несъответствие в характера на обекта, който се нанася:

1. 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 очертаванията 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 КККР за съответната територия, в случая към 2016 г., а не след одобряването ѝ. По делото се установи, че в сегашния си вид процесният обект е изграден към 2017 година.

2. Процесният обект не представлява отделна сграда, както е приел адм. орган, нито самостоятелен обект в сградата, а пристройка към жилищната сграда, част от контура на сградата. Съгласно § 1, т.1 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, „граница на сграда“ се определя от външните очертавания на ограждащите стени на първия надземен или на полуподземния етаж, включително и проходите в тези очертавания.

Следователно обектът, чието нанасяне е било поискано не е самостоятелен обект на кадастъра по смисъла на чл.23 ЗКИР-не е сграда, нито самостоятелен обект в сградата.

По изложените съображения, като е одобрил поисканото изменение, вместо да постанови отказ, адм. орган е издал акта си в противоречие с материалноправните норми-чл.146, т.4 АПК

Само за пълнота на мотивите и без значение за изхода на спора, предмет на делото, съдът сочи, че е налице спор за собственост, доколкото са налице конкуриращи титули за собственост върху земята, върху която е изградена процесната пристройка. Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 171, том LLLLLL, дело 49516 от 29.12.1997 г. легитимира жалбоподателката и ЗС Д. Г. като съсобственици на 317.16/634.32 ид. ч. от дворното място, а с универсално завещателно разпореждане от 31.08.2020 г., обявено на 01.04.2021 г. (л. 118), Т. Ц. Г. завещава на сина си Д. Т. Г. цялото си недвижимо имущество, което притежава. Дори и да се приеме, че на това основание ЗС Д. Г. е станал собственик на другата 317.16/634.32 ид. ч. от дворното място, то съсобствеността с жалбоподателката върху дворното място е останала, макар и при променени ид.части. Завещателното разпореждане не променя и съсобствеността върху първия жилищен етаж от сградата, който е пристроен с процесния обект. Съдът обаче не е компетентен в пределите на съдебното административно производство да преценява правопораждащи юридически факти на гражданското право и да решава спор за материалното право на собственост. Правилно обаче адм. орган е приел, че този спор не е бил основание да се постанови отказ на основание чл.54, ал.2 ЗКИР, тъй като процесният обект е бил отразен без данни за собственост в КР на НИ. Правилен е и изводът на органа, че законността на изграденото е ирелевантно. Кадастърът има за цел отразяване на действителното местоположение, граници и очертавания на обектите, подлежащи на отразяване в ККР, с изкл. на обектите по чл.38, ал.4 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри-сгради, които не са изградени в груб строеж, временни сгради във връзка с

извършване на строителство, както и сградите и съоръженията съгласно § 182 ПЗРЗИДЗУТ (ДВ, бр. 65 от 2003 г.), паянтови стопански сгради без масивни основи, паянтови стопански сгради с масивни основи, които са с височина, по-малка от 2 m, или с площ, по-малка от 3 m<sup>2</sup>.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК правото на разноси е възникнало за жалбоподателката. То е своевременно упражнено, като преди приключване на устните състезания по делото е поискано присъждането им-чл.81 ГПК, вр.чл.144 АПК. Доказаните разноси, направени от жалбоподателя са общо в размер на 1310 лева, от които 10 лв заплатена държавна такса, 400 лева заплатено възнаграждение за ВЛ и 900 лева заплатено възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат, и се присъждат изцяло. Възражението на ответинка за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение по чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК е неоснователно-възнаграждението е в минималния размер, установен в чл.8, ал.2, т.1 от Наредба№ 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения за дела по ЗКИР, в редакцията действаща към момента на сключването на договора за правна помощ и съдействие.

**Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София- град, II отделение, 23-ти състав**

### **Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ** Заповед №18-4495 от 03.05.2022 година, издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-гр.С., с която на основание чл.51, ал. 1, т. 2, ал.2 и ал.7, вр. чл.23, т.2 ЗКИР е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, общ. Столична, одобрени със Заповед № РД-18-4 / 09.03.2016 г. на изп. директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, съгласно скица - проект № 15-506097/14.05.2021 г., състоящо се в нанасяне на сграда с проектен идентификатор 68134.609.609.7, по проект на правоспособно лице, измервания на място и приложени документи за собственост.на СО, с адрес на ПИ:гр.Б., район „Б.“, [улица].

**ОСЪЖДА** Агенцията по геодезия, картография и кадастър-гр.С. да заплати на М. Т. Г. с ЕГН [ЕГН] сумата в размер на 1310 (хиляда триста и десет) лева, разноси по делото.

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

**Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него.**

**СЪДИЯ:**