

# РЕШЕНИЕ

№ 3452

гр. София, 27.05.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 19.05.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **1228** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Н. К. Б. срещу заповед № 18-11895—3.12.2020г на Началник СГКК С. В ЧАСТТА с която на осн. чл.51, ал.1 т.2, ал.2 и ал.3 и чл.54, ал.1 и ал.4 от ЗКИР е одобрено изменение в кк и кр на [населено място], одобрена със Заповед РД 18-32/ 1.04.2016г. на ИД на АГКК състоящо се в промяна в границите на съществуващи обекти в кккр:

схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.300.85.2.1:

данни преди промяната, площ по документ 82 кв.м. ет.3, собственост на жалбоподателката, съгласно нот.акт № 83, дело 44019 от 17.11.2005 г и

данни след промяната, площ по документ 82 кв.м. ет.2, собственост на жалбоподателката, съгласно нот.акт № 83, дело 44019 от 17.11.2005 г, тоест в частта касаеща собствения ѝ обект.

Релевира доводи за незаконосъобразност на акта поради допуснати съществени процесуални нарушения и материална незаконосъобразност. Поддържа наличие на спор за материално право. Твърди, че преустройството на второто ниво на обекта на заинтересованата страна В. П. е незаконно, поради което и не е следвало да се допуска исканото изменение състоящо се в заличаване второто ниво и нанасяне самостоятелен обект на две нива с идентификатор 68134.300.85.2.8, което довело и до промяна етажността на цялата сграда, в т.ч. и на нейния обект от ет. 3 на ет.2. За

извършеното незаконно преустройство на таванското помещение имало влязла в сила заповед с която се нареждало на В. П. да премахне незаконния строеж. Предвид, че жалбоподателката не била съгласна с исканото изменение относно местонахождението на собствения ѝ обект /от ет. 3 на ет.2 /, то същото било незаконосъобразно. Моли да се отмени акта в оспорената част. Претендира разноски. Представя писмени бележки.

Ответникът по жалбата – Началник на СГКК С., чрез процесуалния си представител в с.з. и в писмено становище оспорва жалбата. Претендира разноски.

Заинтересованата страна В. В. П. в писмено становище и в с.з. чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли да се отхвърли. Отрича съществуването на спор за материално право за собственост с другите собственици на самостоятелни обекти в сградата. Въпросът дали е налице незаконен строеж бил висящ пред съда и е неотнормисим в настоящото съдебно производство. Претендира разноски.

Софийска градска прокуратура не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.1 от ГПК във вр. чл. 144 от АПК, събраните и приети по делото относими писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Административното производство по издаване на оспорената заповед е започнало по заявление на В. В. П. с вх. № 01-307695/ 16.07.2020г (л.124 от делото) с искане да се измени КК и КР, като се заличи самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.300.85.2.7, и се отрази самостоятелен обект – апартамент на две нива в сграда с идентификатор 68134.300.85.2. Към заявлението са приложени скица-проект за отразяване на самостоятелен обект, обяснителна записка, заснемане границите удостоверение за приемане проект за изменение и документи удостоверяващи правото на собственост- нот.акт № 77, дело 22247 от 16.05.2008, нот.акт № 78, дело 4330 от 14.02.2017г и нот.акт № 44 , дело № 49399 от 18.10.2017г

В изпълнение на разпоредбата на чл.26, ал.1 от АПК, Началникът на СГКК е уведомил заинтересованите лица, вписани в кадастралния регистър като собственици на засегнатите от изменението имоти, за започналото пред него производство между които и жалбоподателката, която е депозирала възражения от 14.08.2020г /л.97/ и от 26.11.2020 /л.31/ в които е обосновала доводи за неоснователност на исканото изменение, с приложения документи за собственост.

След като е приел възраженията за неоснователни, на осн. чл.51, ал.1 т.2, ал.2 и ал.3 и чл.54, ал.1 и ал.4 от ЗКИР и във връзка със заявлението от 16.07.2020г на В. В. П. и приложенията към заявлението и към възраженията на заинтересованото лице Н. Б. документи и материали, ответникът е издал акта в оспорената му част с което е допуснал исканото изменение, чрез нанасяне нов обект, промяна в етажността на съществуващи обекти и заличаване обект.

По делото е изслушана СТЕ, кредитирана от съда като обективно и компетентно дадена, която ще коментира при правните изводи.

Съдът като извърши на осн. чл.168 АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК достигна до следните правни изводи:

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 оспорения акт.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган и в изискуемата се форма, посочени са фактическите и правните основания за издаването ѝ. Противно на доводите на жалбоподателя, съдът не откри допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, водещи до отмяната на акта само на това основание. Оспореният акт отговаря на законовите изисквания за съдържание, доколкото в него изрично е посочено правното основание за издаването му – чл.51, ал.1 т.2, ал.2 и ал.3 и чл.54, ал.1 и ал.4 от ЗКИР, а фактическите такива се съдържат в изложените мотиви към констативната част на акта и в представените към административната преписка документи. Наличието на мотиви, извън проверявания акт е изцяло допустимо, съгласно Тълкувателно решение № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на Върховния съд /мотивите към административния акт могат да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт от помощни и подчинени на издателя на акта органи/.

Съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, посочена като основание за издаването на заповедта на началника на СГКК С., кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Определение на понятието непълноти или грешки е дадено в § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, според който "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Чрез оспорената заповед е извършено изменение в кк и кр чрез отстраняване на грешка, изразяваща се в нанасяне нов обект, промяна в етажността на съществуващи обекти и заличаване обект.

Основният спор е свързан с разрешаването на въпроса дали ли е несъответствие в данните за сградата /брой самостоятелни обекти по см. на § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР/ в КК спрямо действителното ѝ състояние към момента на одобряване на КККР, респ. дали процесния т.нар „тавански етаж“, тоест подпокривното пространство има характеристиката на самостоятелен обект, т.е. явява ли се обект на кадастъра по см. на чл. 23, т. 3 от ЗКИР, респ. съществувал ли е към момента на одобряване на КККР -2016г и като такъв следва ли да е отразен в КК по силата на чл. 29, ал. 1, т. 6 от ЗКИР.

Според § 1 т.1 от ДР на ЗКИР "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. Безспорно е, че заинтересованата страна В. В. П. е собственик по силата на нот.акт № 77, дело 22247 от 16.05.2008, нот.акт № 78, дело 4330 от 14.02.2017г и нот.акт № 44 , дело № 49399 от 18.10.2017г . на жилище, апартамент, находящ се в [населено място], район В., [улица] брой нива на обекта –две, с площ на първото ниво от 121,09 кв.м. с площ на второто ниво 118, 45 кв.м. Следва да се прецени дали е налице втората кумулативно изискуема предпоставка по отношение т.нар “тавански етаж, подпокривно пространство“ /второто ниво/, а именно има ли самостоятелно функционално предназначение, тоест възможно ли е да функционира отделно като самостоятелен обект.

Според данните съдържащи се в преписката и заявеното от вещото лице на този етаж има от преди 2008г оформени стаи, жилищна площ, които са в съответствие

с инвестиционен проект от 2008г за обект „Съществуващо състояние на апартамент, [населено място], [улица] ет.2. Подпокривното пространство над апартамента, разположен на 3- я етаж, е преустроено в жилищна площ преди 2008г, използва се като жилищен етаж, като е свързан с вътрешна метална стълба с първия етаж. Липсват други варианти за достъп до подпокривното пространство, обособено като жилищна площ. Следователно функционирането на двете нива не е възможно поотделно като самостоятелни обекти. Стаите на второто ниво нямат самостоятелно функционално предназначение извън това на първото ниво, собственост на заинтересованата страна. Жилището на В. П. е на две нива, свързани с вътрешно /обслужващо само двете нива на обекта/ стълбище, до което няма достъп от вън на сградата или от външни лица, както и необслужващо други общи площи и самостоятелни обекти в сградата. По реализация на място и документи за собственост двете нива заедно представляват един самостоятелен обект по см. на § 5 ДР ЗУТ и § 1 ДР ЗКИР. Видно от документите по адм. преписка, в т.ч. нот.акт № 44 , дело № 49399 от 18.10.2017г на второто ниво липсва кухня, помощни помещения, като под стълбището на първия етаж е обособено перално помещение, тоест обслужващите помещения са само на първото ниво. Ето защо второто ниво, ползващо се за жилищна площ , стаи, всяка от които със санитарен възел не може да се обособи в самостоятелен обект и не може да функционира самостоятелно от първото ниво. Т.нар тавански, подпокривен етаж е функционално свързан с основния долен етаж, който е собственост на същата страна и не може да съществува самостоятелно като обект на кадастъра, тъй като не отговаря на нормативните изисквания за самостоятелно жилище по см на § 5, т.30 и т.39 от ДР на ЗУТ. При доказаната свързаност–достъпът до второто ниво е осигурен единствено посредством метална стълба, находяща се в отвор в стоманобетонната плоча, разположена между двете нива, следва извод, че последните са свързани функционално. Съгласно обективните характеристики на всяко ниво и съставните части от които са образувани, всяко от тях не може да е предмет на заснемане като обект на кадастъра по чл. 23, т. 3 отЗКИР.

Второто ниво няма самостоятелно предназначение, а функционира като едно цяло с първото, собственост на заинтересованата страна. Не е довод в полза на противното и констатираното през 2019 година отклонение от проекта от 2008г, тъй като то се състои единствено в това, че към стаите на второто ниво са изградени санитарни възли. Жилищните помещения на т.нар подпокривен етаж съответстват на проекта от 2008г. Единствено санитарни възли към стаите не са били предвидени. Строителството на изградените санитарни възли към стаите на второто ниво е започнало през август-септември 2018г, тоест след издаване заповедта с която е одобрена кк и кр през 2016г и не излизат от очертаванията на контура на самостоятелния обект от одобрения през 2008г проект за обект „Съществуващо състояние на апартамент, [населено място], [улица] ет.2. Изградените санитарни помещения към всяка от стаите на второто ниво не води до промяна предназначението на обекта, а вътрешно преустройство, което няма отношение нито към функционалното предназначение, нито към отразяване обекта в кадастъра. Същите както се посочи са относими единствено и евентуално към констатиране на незаконно строителство, а не и нанасяне обект в кадастъра. В кк не се отразява вътрешно разпределение на обекти, а само външни граници на обекти. И предвид, че санитарните възли на второто ниво не излизат от очертаванията на контура на самостоятелния обект от одобрения през 2008г проект , то съществуването им е

неотносимо към заснемането в кк. Тук е мястото да се отбележи и, че нанасянето на обект в действащата кадастрална карта няма отношение към законността, тъй като кадастърът съгласно чл.2 ал.1 и ал.2 от ЗКИР представлява съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, за собствеността и други вещни права върху тези имоти, които намират отражение в КК и КР, вкл. и построеното в имотите, без да държи сметка за законността на строежа. Отразяването в кадастъра ориентира единствено относно периода в който обектът е съществувал. Заснемането на обект в КК не е предпоставка от фактическия състав за законност. От обстоятелството, че обектът, състоящ се от две нива е отразен с отделен идентификатор в КК не следва непременно и не е основание да бъде определен за законен. /Р № 5341 от 11.04.2012г по адм.д. 1384/ 2012г на ВАС, Р № 17208 от 16.12.2019г по адм.д. 9439/ 2019г на ВАС и др. /.

Противно на доводите на жалбоподателя, съдът намира, че няма спор за материално право, а само такъв относно съответствието на представената проекто-схема за заснемане на самостоятелни обекти в сграда с правилата, установени със закон и подзаконов нормативен акт. Жалбоподателят и заинтересованата страна се легитимират с документи за собственост на обекти от процесната сграда. Спорът не е за материално право, а е свързан с това дали т.нар подпокривен етаж, приобщен към апартамента на заинтересованата страна, описан в нот. акт № 44 / от 18.10.2017г представлява самостоятелен обект в сграда, общи части на същата ли е и дали подлежи на самостоятелно заснемане. По изложеното по-горе, същият няма самостоятелно функционално предназначение по см на § 1 т.1 от ДР на ЗКИР, извън това на жилището на В. П. като цяло, по документи за собственост не е обща част, а е собственост на заинтересованата страна. Вещното лице е категорично, че нанесения с оспорения акт обект с идентификатор 68134.300.85.2.8 на две нива собственост на В. П. е в съответствие със заснемане границите на жилище. Нанесения нов обект на две нива, включва заличения самостоятелен обект с идентификатор 68134.300.85.2.7 и т.нар подпокривно пространство, описано в нот. акт от 18.10.2017г като второ ниво. Тоест, границите като функция на площта на нанесения с оспорената заповед нов обект на заинтересованата страна 68134.300.85.2.8 съответстват на проекта от 2008 г., на описания в нот. акт от 2017г имот, на границите на заличения обект 68134.300.85.2.7, ведно с преустроеното подпокривно пространство. Ответникът с процесното изменение не е увеличил площта на имота на заинтересованата страна, чрез прибавяне и на т.нар подпокривно пространство, същата като сбор съответства на площта преди изменението, нито пък е намалена площта на имота на жалбоподателката. Това е довело и до изменение в етажността на цялата сграда, в т.ч. и касаещо етаж на който се намира имота на жалбоподателката който от ет.3 е отразен на ет.2. Посочения тавански етаж е бил отразен със същите граници и преди процесното изменение. Няма данни по делото в предходен момент жалбоподателят да е бил възразил срещу това. С процесното изменение се отразява действителното фактическо положение съобразно документите за собственост, и не се стига до промяна площите на обектите, респ. границите им. Отражено е действителното фактическо състояние на самостоятелните обекти. При нанасяне на обектите правилно е отчетена спецификата, че този на заинтересованата страна се състои от две нива, като всяко от нивата няма самостоятелно функционално предназначение.

Както са посочи, заинтересованата страна е извършила преустройството на подпокривното пространство над апартамента си на третия етаж преди 2008г ,

тоест преди одобряване на кккр през 2016г. Таванският етаж е бил преустроен за жилищни нужди с принадлежност към жилището на В. П. преди 2008г Съдът приема че действително при одобряване на КККР през 2016 г. е била налице допуснатата грешка и това подпокривно пространство не е било отразено като част от обекта на В. П., тоест в очертаванията на неговите контури. С процесното изменение се отстранява тази грешка, тъй като отразяването съответства на действителното състояние. В случая няма промяна на границите на обектите на кадастъра, а се отстранява фактическа грешка при отразяването на самостоятелните обекти с оглед действителното състояние, съответстващо и на документите за собственост. Като се е съобразил с горното и е допуснал исканото изменение, административният орган е постановил материално законосъобразна заповед. Жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не следва да се присъждат разноски.

Ответникът претендира разноски, които следва да му се присъдят в размер на 900 лв. заплатено адвокатско възнаграждение на осн. чл.143 ал.3 АПК.

Заинтересованата страна също претендира разноски поради което и по арг. от чл.143, ал.4 от АПК и с оглед изхода на спора следва да ѝ се присъдят в размер на 900 лв. заплатено адвокатско възнаграждение.

Неоснователни са доводите на процесуалния представител на жалбоподателя за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение на ответника и на заинтересованата страна, тъй като е в размер на минимално установеното такова по чл. 8 ал.2 т.1 Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран и на основание чл. 172 ал. 2 АПК,  
АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град,

### **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ жалба на Н. К. Б. срещу заповед № 18-11895—3.12.2020г на Началник СГКК.

ОСЪЖДА Н. К. Б. да заплати на Служба по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ [населено място], сумата от 900 лв. разноски.

ОСЪЖДА Н. К. Б. да заплати на В. В. П. сумата от 900 лв. разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния Административен Съд на РБългария в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис да се връчи на страните на осн. чл.138 АПК .

СЪДИЯ:

